



## **STADGAR FÖR**

***Bostadsrättsföreningen Banvallen***

Org.nr: 769611-3435

Antagna den 2019-05-08

### **§ 1 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till föreningens hus och om marken ska användas som komplement till bostadsrätten.

### **§ 2 FÖRENINGENS SÄTE**

Föreningens styrelse har sitt säte i Eskilstuna kommun Södermanlands län.

### **§ 3 INSATS OCH ÅRSAVGIFT**

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

Årsavgiftens andel för varje lägenhet framgår av ekonomisk plan, denna har beslutats av styrelsen i anslutning till föreningens bildande. Årsavgiften ska bära lägenhetens del av föreningens kostnader för drift, underhåll och kapitalkostnad. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje månads början.

Ändring av andelstal och insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal eller insats och detta medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 3/4 av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

### **§ 4 ANDRA AVGIFTER**

Föreningen äger rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse i enlighet med gällande lag.

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

### **§ 5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP**

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.



En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att hon / han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet/köpeavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

## **§ 6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person.

## **§ 7 STYRELSEN**

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, underhåll och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för att lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman till dess motsvarande stämma hålls ett år efter valet.

Övriga styrelsen väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till dess motsvarande stämma hålls två år efter valet. Vid konstituerande föreningsstämma väljs minst hälften av ledamöterna på två år och övriga på ett år detta för att tillförsäkra kontinuitet i styrelsearbetet. Styrelseval kan komma att behöva anpassas vid föreningsstämma så att val/mandattider utformas för att uppnå att minst hälften har två års mandattid och resterande på ett år. Styrelsesuppleanter väljs för ett år.



Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

#### ***Antalet styrelseledamöter och suppleanter***

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 styrelseledamöter och högst 4 styrelsesuppleanter. Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är bosatt myndig person som är medlem och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

#### ***Vice ordförande, sekreterare.***

Styrelsen inom sig utse vice ordförande och sekreterare samt andra funktioner utifrån föreningens behov vid det styrelsesammanträde som hålles i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma.

#### ***Styrelsens beslutsförhet***

Styrelsen är beslutför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. 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. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än hälften (1/2) av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar som exempel likhetsprincipen.

#### ***Firmateckning***

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### ***Sammanträde***

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

#### ***Protokoll***

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.



Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras stöld och brandsäkert.

### ***Besiktningar***

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

### ***Underhållsplan och underhållsfondering***

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan och avsättning till fond för underhåll för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp för att i erforderlig omfattning tillgodose beskrivet underhållsbehov i upprättad underhållsplan.

### ***Beslut om inteckning m. m.***

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### ***Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m. m***

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

### ***Likhetsprincipen***

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

## **§ 8 ÅRSREDOVISNING**

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar. Styrelsen skall hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före årsstämman.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.



## **§ 9 REVISORER**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleant.

Till revisor kan utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

## **§ 10 REVISORERNAS GRANSKNING**

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor före årsstämman.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## **§ 11 RÄKENSKAPSÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## **§ 12 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA**

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **§ 13 FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.



Extra stämman skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämman skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid dennes förhinder, annan person som styrelsen utser.

## **§ 14 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Vid ordinarie stämman skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Val av stämмоordförande och dennes anmälan av protokollförare
- c) Fastställande av röstlängden och fråga om närvarorätt vid stämman
- d) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- e) Val av rösträknare
- f) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- g) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- h) Framläggande av revisorernas berättelse.
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- j) Beslut om resultatdisposition.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- l) Stadgar
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden och övriga ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter och revisorer.
- o) Val av styrelseordförande.
- p) Val av övriga ledamöter samt suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämman skall förutom ärenden enligt a-f samt s ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

## **§ 15 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA OCH ANDRA MEDDELANDEN**

### ***Ordinarie stämman***

Kallelse till föreningsstämman skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall anges vilka ärenden som



skall förekomma till behandling vid föreningsstämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt exempelvis vid stadgeförändring och detta skall beslutas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

#### ***Extra stämma***

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges. Kallelse till extra föreningsstämma ska skickas ut till medlemmarna inom två veckor efter att styrelsen fått sådan framställan.

#### ***Andra meddelanden än kallelse till föreningsstämma***

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor

## **§ 16 MOTIONER OCH FÖRSLAG**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex veckor före stämman. Styrelsen informerar i god tid om när stämman ska hållas.

Motioner och förslag till föreningsstämman skall framgå av föreningsstämmans dagordning.

## **§ 17 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA SAMT OMBUD OCH BITRÄDE**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### ***Ombud***

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.



Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

### **Biträde**

- En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.
- Biträde får endast vara:
  - annan medlem
  - medlemmens make/registrerad partner
  - sambo
  - föräldrar
  - syskon
  - barn

## **§ 18 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA**

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

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

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

## **§ 19 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET**

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på





beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

## **§ 20 ÄNDRING AV DESSA STADGAR OCH REGISTRERING AV NYA STADGAR**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare (andra) föreningsstämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

## **§ 21 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de regler och beslut som rör skötseln av mark.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation till lägenheten samt tillser att dessa installationer utförs fackmannamässigt.



Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl. a. följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak.
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten.
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar.
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- karm och bågar i lägenhetens fönster och balkong-/altandörr
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.
- Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

### ***Balkong, altan, takterrass***

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, insidan av fronter samt insidan av tak. I enlighet med föreningens policy.

### ***Våtutrymmen och kök***

***Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl. a.:***

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.

### ***Bostadsrättsföreningens ansvar***

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av följande:



- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
- ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa som utgör del av husets ventilation, samt
- ytterdörr och i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

### ***Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister***

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

### ***Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada***

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

egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,

b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller

c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### ***Ersättning för inträffad skada***

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

## **§ 22 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 21 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.



## § 23 ÄNDRING AV LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, samt ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. **Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.**

## §24 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättshavaren för;

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

### ***Sundhet, ordning och skick***

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och



om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

## **§ 25 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för att utöva 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 skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## **§ 26 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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

skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

## **§ 27 INNEBOENDE**

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



## § 28 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Härmed intygas att ovanstående stadgar blivit antagna av Brf Banvallen vid föreningsstämma den 8/5 2019.

firmatecknare

Ordförande

Jimmy Stenmark

Sekreterare

Birgitta Pernvult