



STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

NORRMANNEN 7

Organisationsnummer: 769619-0797

FÖRENINGENS FÖRETAGSNAMN OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7.

2 §

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

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

FÖRENINGENS SÄTE

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR

4 §

Räkenskapsåret omfattar tiden 1 januari – 31 december.

MEDLEMSKAP

5 §

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom 1 månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han innehar en bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgivit att han får stå kvar som medlem.

AVGIFTER

7 §

För bostadsrätten utgående insats respektive årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenheternas insatser kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättningar i enlighet med 8 §. Årsavgifterna betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband eller telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Om inte avgifterna enligt denna paragraf betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus, dock minst 30 kr/kvm boyta.

Styrelsen bör upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet. Upprättas en underhållsplan skall avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE

9 §

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

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma för högst två år i taget. Växelvis avgång skall tillämpas. Suppleant väljs också på ordinarie föreningsstämma men endast för ett år i taget.

Styrelsen skall företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planens förutsedda fastighetslån utbetalats.

KONSTITUERING OCH BESLUTSFÖRHET

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Den är beslutsför då vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

FIRMATECKNING

11 §

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

FÖRVALTNING

12 §

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

AVYTTRING M.M.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Styrelsen får ej heller besluta om rivning, väsentlig förändring eller till- och ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

STYRELSENS ÅLIGGANDEN

14 §

Det åligger styrelsen

- att att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång om året besiktiga föreningens hus innan årsredovisningen avges, inventera övriga tillgångar, samt i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, vid vilken årsredovisning och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna överlämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret. Vidare att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

REVISOR

15 §

Minst en, högst två revisorer och minst en, högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Det åligger revisor:

- att verkställa revisionen av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Om revisor gjort en särskild anmärkning i sin revisionsberättelse skall styrelsen framlägga en skriftlig förklaring till revisors anmärkning på föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

16 §

Ordinarie föreningsstämma håll en gång om året inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner anledning till det och skall även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av revisor eller av minst 10 % av de röstberättigade medlemmarna.

KALLELSE TILL STÄMMA

17 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 18 § skall anges i kallelsen. Om föreningsstämman skall fatta beslut om stadgeändring skall ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelsen skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse får även ske genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress skall kallelsen istället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits skall kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Kallelse skall ske tidigast sex veckor och senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma.

MOTIONSRÄTT

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på föreningsstämman skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen inom en (1) månad från räkenskapsårets utgång.

DAGORDNING

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall nedanstående ärenden behandlas.

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud, biträden (röstlängd)
3. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Föredragning av årsredovisningen
6. Föredragning av revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Beslut om uppkommen vins eller förlust
10. Beslut om arvoden
11. Val av styrelse och/eller suppleanter
12. Val av revisor
13. Ev. val av valberedning
14. Övriga anmälda ärenden
15. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts, och som tydligt finns angivna i utsänd kallelse till densamma.

PROTOKOLL

20 §

Stämmans ordförande skall tillse att det förs protokoll på stämman. Protokollet skall undertecknas av ordförande, protokollförare samt de justeringsmän som utsågs i början av stämman. Om justeringsman anser protokollet felaktigt får han inte vägra att skriva under, men han skall skriva dit egna kommentarer om hur det borde vara formulerat. Protokollet skall senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för medlemmarna.

RÖSTNING, OMBUD OCH BITRÄDE

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser till föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlems make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från tecknandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlems make, sambo, förälder, syskon eller barn. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt på stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall 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.

Omröstning vid stämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

Det ovan sagda gäller inte för beslut som enligt bostadsrättslagen kräver kvalificerat majoritet.

FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

22 §

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som avses samt om pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift skall tillställas styrelsen.

RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem av föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning, eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till en bostadsrättshavares make, får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken sambolagen skall tillämpas.

25 §

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

26 §

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

Om en bostadsrätt som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt innehas 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.

27 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

28 §

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

29 §

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 iakttä 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 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andrahand, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om 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 andrahandsuthyrning kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporsslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschsanordning inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

b) vårdslöshet eller försummelse av

- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

4. 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 eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

5. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

6. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem

7. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § 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.

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren inte drabbas av mer obehag än nödvändigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Avsägelsen kan inte återkallas utan styrelsens medgivande. Medgivande skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för återkallelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra.

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 26 §,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som 36 § första stycket p 3, 4 eller 6–8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande 36 § första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad p g a förhållanden som avses i 36 § 1–4 eller 6–8, men sker rättelse innan föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad p g a sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får heller inte skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad p g a dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne p g a dröjsmålsålet inte skiljas från lägenheten:

- 1) om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, eller
- 2) om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala avgiften till föreningen inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 p g a sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast då tvisten avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om en bostadsrättshavare, genom upprepade tillfällen inte betalat avgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte får behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka bägge fastställts enligt förordning (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under första stycket 1 respektive under 2.

AVFLYTTNING

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5–7 eller 9 är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägning sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

UPPSÄGNING

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om någonting annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

43 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

44 §

För frågor, som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.