



Bostadsrättsföreningen

# Trädgården

Registrerades av Bolagsverket  
2022-09-26 12:04  
R495059/22

## Stadgar år 2022

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

2022-05-18 och 2022-09-21

Firmatecknare 1

Roland Carlström

Namnförtydligande

Firmatecknare 2

Peter Bradis

Namnförtydligande

### Anpassningar till HSB:s normalstadgar år 2011, version fem (5)

Bostadsrättsföreningen har anpassat föreningens stadgar till HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011, version fem. Avvikelse finns i följande bestämmelser: §10, §11, §30, §26, §44 och 45.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	2
Om föreningen .....	4
§ 1 Föreningen firma och säte .....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål .....	4
Övergång av bostadsrätt och medlemskap .....	4
§ 3 Formkrav vid överlåtelse .....	4
§ 4 Rätt till medlemskap .....	4
§ 5 Andelsförvärv .....	5
§ 6 Familjerättsliga förvärv .....	5
§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten.....	5
§ 8 Prövning av medlemskap.....	5
§ 9 Nekat medlemskap .....	5
Avgifter till bostadsrättsföreningen .....	6
§ 10 Insats, andelstal, årsavgift och andra avgifter.....	6
§ 11 Andelstal och frivilligt kapitaltillskott.....	6
Föreningsstämman .....	8
§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning.....	8
§ 13 Föreningsstämma.....	8
§ 14 Motioner .....	8
§ 15 Kallelse till föreningsstämma.....	8
§ 16 Dagordning .....	9
§ 17 Rösträtt, ombud och biträde.....	9
§ 18 Röstning.....	10
§ 19 Protokoll vid föreningsstämma.....	10
Styrelse, revision och valberedning.....	10
§ 20 Styrelse .....	10
§ 21 Konstituering och firmateckning .....	10
§ 22 Beslutsförhet.....	10
§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	11
§ 24 Revisorer.....	11
§ 25 Valberedning .....	11
Fondering och underhåll .....	11
§ 26 Fonder.....	11

§ 27 Underhållsplan.....	11
§ 28 Över- och underskott .....	12
<b>Bostadsrättsfrågor.....</b>	<b>12</b>
§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning .....	12
§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar .....	12
§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar .....	13
§ 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra .....	14
§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd.....	14
§ 34 Förändring av bostadsrättslägenhet .....	14
§ 35 Avhjälpande av brist.....	14
§ 36 Ingrepp i lägenhet .....	14
§ 37 Användning av bostadsrätten.....	14
§ 38 Tillträde till lägenheten.....	15
§ 39 Andrahandsupplåtelse.....	15
§ 40 Inrymma utomstående .....	16
§ 41 Förverkandegrunder.....	16
1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift .....	16
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse .....	16
3. Olovlig upplåtelse i andra hand .....	16
4. Annat ändamål.....	16
5. Inrymma utomstående .....	16
6. Ohyra .....	16
7. Vanvård, störningar och liknande.....	16
8. Vägrat tillträde .....	17
9. Skyldighet av synnerlig vikt.....	17
10. Brottsligt förfarande .....	17
§ 42 Vissa meddelanden .....	18
§ 43 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	18
§ 44 Upplösning.....	18
§ 45 Tolkning.....	19



## OM FÖRENINGEN

### § 1 Föreningen firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trädgården. Styrelsen har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län. Bostadsrättsföreningen har org.nr. 716420-1423.

### § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen för att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 3 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig

### § 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus eller övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make ska denne beviljas medlemskap i föreningen. Medlemskap ska också beviljas annan närstående person som varaktigt sammanbodar med bostadsrättshavaren när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till denne.

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### *Särskilt om juridiska personer*

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.





En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste inhämta samtycke från bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs dock inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

#### **§ 5 Andelsförvärv**

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

#### **§ 6 Familjerättsliga förvärv**

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

#### **§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten**

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

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

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

#### **§ 8 Prövning av medlemskap**

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

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

#### **§ 9 Nekat medlemskap**

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.





**AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****§ 10 Insats, andelstal, årsavgift och andra avgifter**

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas två andelstal, ett andelstal för driftskostnader och ett andelstal för kapitalkostnader. Årsavgiften och budgeten är uppdelade i en driftskostnadsdel och en kapitalkostnadsdel (se vidare § 11).

Insats för lägenheten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas i förskott månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavares förbrukning av elektricitet ersätts enskilt av bostadsrättshavaren. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

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

Överlåtelseavgift får tas ut av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgift får tas ut av bostadsrättshavaren med högst 1,0 procent av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalkens och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap, för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning och för avgift om andrahandsupplåtelse vid behandlas av ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning.

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

**§ 11 Andelstal och frivilligt kapitaltillskott**

Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftkostnader och ett andelstal för kapitalkostnader som grund för fördelning av årsavgift för drift- respektive kapitalkostnader. Andelstalen ska anges i lägenhetsförteckningen (se § 29).

*Andelstal för driftkostnader*

Den ursprungliga grunden för beräkning av andelstal för driftkostnader framgår av den ekonomiska planen. Ändring av andelstal för driftkostnader ska alltid beslutas av föreningsstämma.





Om ett sådant beslut innebär ändring av något andelstal för driftkostnader och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen för driftkostnader blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har ställt sig bakom beslutet.

Andelstalen för driftkostnader används som underlag för fördelning av de driftkostnader, avskrivningar och eventuella avsättningar till fonder som ingår i årsavgiften. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen ingår i driftkostnadsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftdelen. Överskott i driftdelen får inte användas till finansiering av kapitalkostnadsdelen.

#### *Andelstal för kapitalkostnader*

Andelstalen för kapitalkostnader beräknas utifrån andelstalen för driftkostnader så att de med hänsyn till frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår att betala av föreningens skulder. Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som regleras av inkomstskattelagen. Andelstalen för kapitalkostnader används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella räntesubventioner) och amorteringar.

Andelstalen för kapitalkostnader omräknas för samtliga bostadsrätter som har andel i föreningens skuld när frivilligt kapitaltillskott görs för någon bostadsrätt. Skuldandelen uttryckt i kronor och avgiften för kapitalkostnader påverkas då bara för de bostadsrätter som gör kapitaltillskott. När en bostadsrätt efter kapitaltillskott inte har kvar någon andel i föreningens skuld är andelstalet för kapitalkostnader 0 %. Andelstalen för kapitalkostnader förändras för samtliga bostadsrätter om föreningens belåningsgrad ökar genom upptagande av nya lån. Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftkostnadsdelen.

#### *Frivilligt kapitaltillskott*

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelse som avses i inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättshavare vid de tidpunkter styrelsen beslutar. Frivilligt kapitaltillskott ska motsvara antingen hela eller halva det belopp som är hänförligt till en bostadsrätts andel av föreningens skuld. De totala frivilliga kapitaltillskotten som görs vid en inbetalningstidpunkt får inte överstiga summan av rörliga lån och lån med utgående bindningstid vilka är tillgängliga för lösen utan att någon ränteskillnadsersättning uppkommer.

Om det totala belopp bostadsrättshavare önskar tillskjuta föreningen genom frivilliga kapitaltillskott överstiger summan av tillgängliga lån för lösen tillämpas principen att bostadsrättshavarna får företräde att göra frivilliga kapitaltillskott i förhållande till när i tiden anmälan har gjorts efter att ett skriftligt erbjudande om möjlighet till frivilliga kapitaltillskott delats ut till bostadsrättshavarna.

Om styrelsen trots ovanstående finner att det uppkommer någon kostnad för föreningen eller medlemmar som inte har gjort frivilliga kapitaltillskott med anledning av frivilliga kapitaltillskott och nedamortering av föreningens skuld kan styrelsen besluta att det ska utgå ett tillägg till frivilligt kapitaltillskott (tilläggsstillskott) för att uppnå en kostnadstäckning.

Inbetalda frivilliga kapitaltillskott och tilläggsstillskott får inte användas till driftkostnadsdelen.



Vid varje inbetalning av frivilligt kapitaltillskott utgår en administrativ avgift motsvarande 7,5 % av gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken. Den administrativa avgiften ska användas till driftkostnadsdelen.

Efter frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstalen för kapitalkostnader ske. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstalen för kapitalkostnader medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning**

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### **§ 13 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje kalenderår/räkenskapsår.

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

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### **§ 14 Motioner**

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

### **§ 15 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.

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

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering för förutsättningarna för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.





**§ 16 Dagordning**

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмо-ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
13. Beslut om vinstdisposition.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för ersättning avseende styrelsen, revisorer och andra förtroendevalda.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelsens ledamöter och suppleanter samt eventuellt val av styrelsens ordförande
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.
19. Val av revisor/er och suppleant/er.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, inklusive val av ordförande.
22. Behandling av ärenden som hänskjutits till föreningsstämman av styrelsen och medlemmar.
23. Föreningsstämmans avslutande.

**Extra föreningsstämma**

Avseende extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

**§ 17 Rösträtt, ombud och biträde**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen, den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

### **§ 18 Röstning**

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

### **§ 19 Protokoll vid föreningsstämma**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. Röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet.
2. Föreningsstämmans beslut ska föras in protokollet.
3. Om röstning skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмо-ordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokollet ska förvaras betryggande.

## **STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING**

### **§ 20 Styrelse**

Styrelsen består av lägst fyra och högst tio styrelseledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter samt suppleanter. Föreningsstämman har möjlighet att välja vem av styrelseledamöterna som ska vara styrelsens ordförande. Mandatperioden för styrelseledamöter och suppleanter är maximalt två år.

### **§ 21 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen konstituerar sig själv till och med nästkommande föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig en ordförande och en sekreterare. Styrelsen utser endast ordförande under förutsättning att ordföranden inte utsetts av föreningsstämman.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen har rätt att besluta att minst två styrelseledamöter i förening kan teckna bostadsrättsföreningens firma.

### **§ 22 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller



den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde**

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

Endast styrelseledamöter och revisor/er har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen har dock rätt att efter beslut låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträden ska upprättas i nummerföljd.

### **§ 24 Revisorer**

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Mandatperioden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

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

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

### **§ 25 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandatperioden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

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

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

## **FONDERING OCH UNDERHÅLL**

### **§ 26 Fonder**

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

### **§ 27 Underhållsplan**

Styrelsen ska:

1. Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.
2. Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.

3. Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan.
4. Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

### § 28 Över- och underskott

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

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### § 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende den egna bostadsrätten. Av utdraget ska framgå:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättshavarens namn.
4. Insatsen för bostadsrätten.
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.
6. Datum för utfärdandet.

### § 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

*Till lägenheten hör bland annat:*

1. Icke bärande innerväggar.
2. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
3. I badrum, duschrum, våtrum samt i WC:
  - Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
  - Fuktisolerande skikt.
  - Inredning och belysningsarmaturer.
  - Vitvaror och sanitetsporslin.
  - Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
  - Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
  - Kranar och avstängningsventiler, inklusive packningar.
  - Elektrisk handdukstork/golvvärme, se punkt 13
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.



7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Målning av radiatorer och värmeledningar.
9. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
10. I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning, såsom bland annat:
  - Vitvaror.
  - Kolfilterfläkt.
  - Rensning av vattenlås.
  - Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
  - Kranar och avstängningsventiler inklusive packningar.
  - Köksfläkt med kolfilter.
  - Byte av luftfilter i lägenhetens ventilationssystem enligt anvisning samt kolfilter.
11. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
12. Brandvarnare.
13. El-buren golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
14. Bostadsrättshavaren ansvarar i övrigt för samtliga anordningar och installationer som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller terrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

För balkong svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront, tak samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt bestämmelser i dessa stadgar eller enligt lag.

För uteplats ansvarar bostadsrättshavaren att följa bostadsrättsföreningens anvisningar för konstruktion och underhåll.

### § 31 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättsföreningens ansvar enligt § 30, är väl underhållet och i gott skick.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).



2. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Ventilationssystemet, vilket inkluderar hela systemet med ventilationskanaler, ventilationsdon, spiskåpor och köksfläktar som utgör en del av lägenhetens och husets ventilation.
5. Ytterdörrar, brevlådor, postboxar och staket.

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

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detsamma gäller om det finns ohyra i lägenheten.

### **§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 ska ansvara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämman och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 34 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 behöva 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 har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **§ 35 Avhjälpan av brist**

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

### **§ 36 Ingrepp i lägenhet**

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

1. Ingrepp i en bärande konstruktion.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, ventilation, värme, eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses ovan om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

### **§ 37 Användning av bostadsrätten**

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



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

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

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

### **§ 38 Tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen ansvarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummat sitt ansvar för lägenhetens skick.

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

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

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

### **§ 39 Andrahandsupplåtelse**

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

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till andrahandsupplåtelsen.

När en juridisk person innehar bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte i följande situationer:

1. Om en bostadsrätts har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen.
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

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

#### **§ 40 Inrymma utomstående**

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

#### **§ 41 Förverkandegrunder**

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

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

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

##### *2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse*

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.

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

Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

##### *4. Annat ändamål*

Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

##### *5. Inrymma utomstående*

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

##### *6. Ohyra*

Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

##### *7. Vanvård, störningar och liknande*

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



**8. Vägrat tillträde**

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

**9. Skyldighet av synnerlig vikt**

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

**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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

**Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser****Punkt 3-5 och 7-9**

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. 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 bostadsrätt föreningen fick reda på förhållande som avses.

**Punkt 2**

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

Om avgiften, när det är fråga om en bostadslägenhet, 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.

Om avgiften, när det är fråga om en lokal, betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats 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 betala 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 1 eller 2.

#### Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 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. 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.

#### Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand. Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

### § 42 Vissa meddelanden

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

1. Tillsägelse om störningar i boendet.
2. Tillsägelse att avhjälpa brist.
3. Uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift.
4. Tillsägelse att vidta rättelse.
5. Meddelande till socialnämnden.
6. Underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen.
7. Uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda e-post eller annat tillämpligt elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningarna för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

### § 43 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

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

### § 44 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna enligt följande:

1. Samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott för respektive bostadsrätt återbetalas till medlemmarna.
2. Därefter fördelas behållna tillgångar i förhållande till bostadsrätternas insatser.



Om uppkommet överskott inte täcker samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott (enligt punkt 1 ovan) fördelas överskottet proportionerligt mellan medlemmarna i förhållande till gjorda frivilliga kapitaltillskott.

**§ 45 Tolkning**

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

