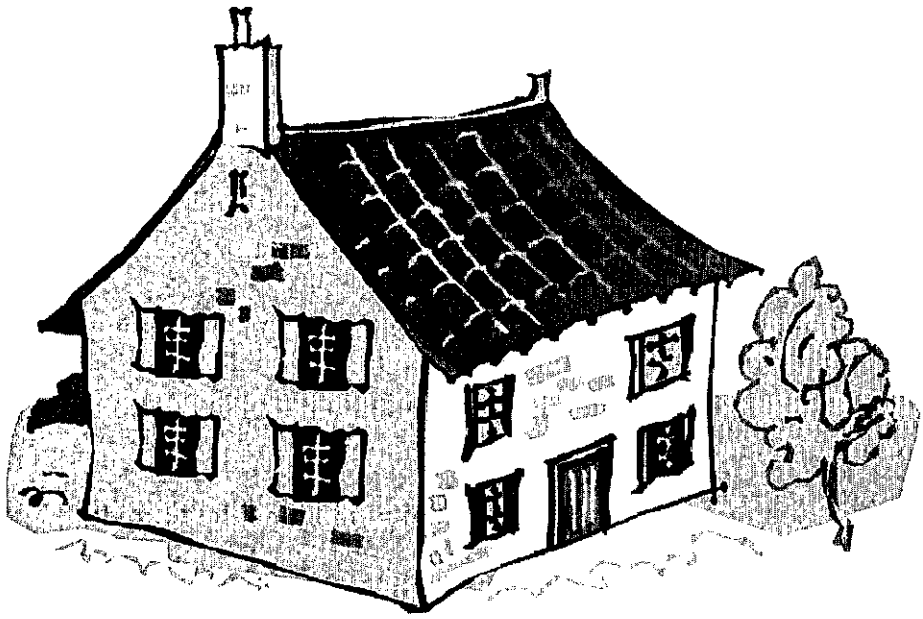
20180509000562

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIGUN U.P.A I BODEN



Registrerades av Bolagsverket 2018-06-13

20180509000563

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte Sid. 4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål 4

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP
§ 3 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt 4
§ 4 Juridiska personer Sid. 5
§ 5 Andelsförvärv 5
§ 6 Familjerättsliga förvärv 5
§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten 5
§ 8 Prövning av medlemskap 5
§ 9 Nekat medlemskap Sid. 6

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
§ 10 Insats, andelstal och årsavgift 6
§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupp. 6

FÖRENINGSSTÄMMAN
§ 12 Räkenskapsår Sid. 7
§ 13 Årsredovisning 7
§ 14 Föreningsstämma 7
§ 15 Motioner 7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma 7
§ 17 Dagordning och extra stämma Sid. 8
Ordinarie föreningsstämma
§ 18 Rösträtt och ombud 8
§ 19 Röstning 8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma Sid. 9

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING
§ 21 Styrelse 9
§ 22 Konstituering och firmateckning 9
§ 23 Beslutanderätt 9
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde Sid. 10
§ 25 Revisorer 10
§ 26 Valberedning 10

FONDERING OCH UNDERHÅLL
§ 27 Underhåll yttre och inre fonder, underhållsplan samt fastighetsbesiktning 10
§ 28 Över- och underskott Sid. 11

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR
§ 29 Bostadsrättshavarens ansvar 11
Till lägenheten hör bland annat: 11
§ 30 Bostadsrättsföreningens ansvar Sid. 12

20180509000564

§ 31 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra 12
§ 32 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd 12
§ 33 Förändring av bostadsrättslägenhet 12
§ 34 Avhjälpande av brist Sid. 13
§ 35 Ingrepp i lägenhet 13
§ 36 Användning av bostadsrätten 13
§ 37 Tillträde till lägenheten Sid. 14
§ 38 Andrahandsuthyrning 14
§ 39 Inrymma utomstående 14
§ 40 Ändamål med bostadsrätten 14
§ 41 Avsägelse av bostadsrätt Sid. 15
§ 42 Förverkandegrunder 15

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser Sid. 16- 17
§ 43 Vissa meddelanden Sid. 17

SÄRSKILDA BESLUT
§ 44 Upplösning av bostadsrätt och försäljning av fastighet Sid. 18
§ 45 Stadgar 18
§ 46 Övriga frågor 18

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIGUN U.P.A i Boden

Antagna den: 2018-04-10

20180509080565

§ 1 Bostadsrättsförenigens firma och säte

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen SIGUN U.P.A.
Styrelsen har sitt säte i Bodens Kommun, Norrbottens län.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

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

§ 3 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

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.
När en överlåtelse sker till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten för permanent boende och flytta in i lägenheten endast om denna har antagits som ny medlem av föreningens styrelse. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.
Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
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 överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig, överlåtelsen är också ogiltig om den som bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.
Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten, har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.
Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

20180509005566

§ 4 Juridiska personer

Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.
En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs 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 andel i bostadsrätt till 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 uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte 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 förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, 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 ny 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.
I samband med att bostadsrättsföreningen ska besluta om nytt medlemskap, gör bostadsrättsföreningen en kreditupplysning avseende sökanden.

20180509000567

§ 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.

§ 10 Insats, andelstal och årsavgifter

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas storlek och andelstal.
Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats och storlek, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske, enligt planerat underhåll.
Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.
Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek och den betalas månadsvis, senast den sista vardagen före varje kalendermånads början. 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 lag om ersättning för inkassokostnader mm.
Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektricitet, renhållning eller konsumtionsvatten, kan beräknas efter förbrukning eller yta. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse-, pantsättning och andrahandsupplåtelse

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

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplås första gången. Avgiften storlek beslutas av styrelsen.

För arbete vid överlåtelse av bostadsrätt, får bostadsrättsföreningen ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med ett belopp motsvarande högst 2,5 procent och vid pantsättning får bostadsrättsföreningen ta ut pantsättningsavgift med högst 1 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.
Överlåtelseavgiften betalas av förvararen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen, om föreningen tillämpar andrahandsuthyrning efter skriftligt godkännande av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren, med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

20180509083568

§ 12 Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår 1 januari – 31 december.

§ 13 Årsredovisning
Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma
Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.
Ordinarie föreningsstämma ska hållas före maj månads utgång.
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det begärs av en revisor eller minst två av bostadsrättshavarna. 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.

§ 15 Motioner
Medlem som önskar att ett visst ärende behandlas på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligt anmäla ärendet till styrelsen senast den 28 februari.

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, samt skriftlig kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar, genom utdelning, brev med post eller via e-post.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

20180509080569

§ 17 Ärende på dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman och upprättande av närvaroförteckning.
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av 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 resultaträkning och balansräkning samt hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
17. Beslut om antal revisorer och suppleant
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
22. Föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt och ombud

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar 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 föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.
Ombud ska lämna in skriftlig 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. En medlem får ta med högst ett biträde för föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får var biträde eller ombud.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som stämmoordföranden biträder.
Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.
För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

20180509005570

§ 20 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 i eller bifogas protokollet
2. Föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och av valda justerare.
Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.
Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 21 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av 4 styrelseledamöter och 1 styrelsesuppleant. Styrelsens ordförande och ledamöter och styrelsesuppleant väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och styrelsesuppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmsta högre antal, vara ett år.

Styrelsen är skyldig att i god tid innan årsmöte utarbeta en årsberättelse, samt överlämna föreningens räkenskaper till revisor för revision.

Styrelsen är skyldig att samråda med bostadsrättshavarna innan beslut fattas i viktigare frågor såsom t.ex.

- Upptagande av lån
- 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.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.
Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter.
Firman tecknas av styrelseledamöter, två tillsammans.

§ 23 Beslutanderätt

Styrelsen har beslutanderätt 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.

20180509005T1

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och två ordinarie ledamöter, som styrelsen utsett vid sammanträdet.
Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.
Endast styrelseledamöter och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.
Protokoll ska förvaras betryggande och ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning, jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.
Mandattiden 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.

§ 27 Underhåll

Bostadsrättföreningen ska ha ett långsiktigt och hållbart mål och planera för föreningens fastighetsunderhåll, såväl för det löpande underhållet, samt det långsiktiga planerande underhållet.
Styrelse ska gemensamt upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet och uppdaterar underhållsplanen med jämna mellanrum. På så sätt får styrelsen en god ekonomisk överblick om vad föreningen måste vidta för ekonomiska åtgärder och vilka ekonomiska avsättningar styrelsen måste göra i samband med budgetarbete för kommande år.
I samband med att styrelsen planerar och budgeterar för fastighetens planerade underhåll, så ska föreningen ha genomfört en årlig besiktning av fastigheten.
Fastighetsbesiktningen ska vara genomförd, för att styrelsen ska kunna fastställa och planera in fastigheten kommande underhåll och avsätt ekonomiska medel för detta.
För reparationer av fastighetens utsida samt gemensamma utrymmen och arbeten på tomten anslås medel från yttre underhållsfond. Den yttre underhållsfonden behöver inte skiljas från förningens allmänna tillgodohavande.

Inre fond

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.
Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet, använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.
Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

20180509006572

§ 28 Över och underskott

Det över eller underskott som kan uppstår på bostadsrättsförenigens verksamhet ska efter avsättning till planerat underhåll, balanseras i ny räkning.

§ 29 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.
Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.
Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.
Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar, beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informations-överföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 35. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:
1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. Icke bärande innerväggar
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, 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, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
8. Målning av radiatorer och värmeledningar
9. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informations-överföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
10. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
11. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
12. Eldstäder och braskaminer
13. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
14. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
15. Brandvarnare
16. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare 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. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

20180509005 73

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.
Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.
Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 30 Bostadsrättsföreningen ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.
Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer 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 informations-överföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. Ytterdörrar och för brevlådor, postboxar och staket

§ 31 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.
Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 32 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 29 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 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.

20180509000574

§ 34 Avhjälpande 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 inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 Ingrepp i lägenheten

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 eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten

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

§ 36 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 styrelse har upprättat särskilda ordningsregler som gäller och ska efterföljas av samtliga som vistas i föreningens fastighet.
Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.
Om det förekommer störningar i boendet, ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig anmodan om att vidta rättelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.
Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

20180509000575

§ 37 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.
När bostadsrättshavaren har avsagt 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 särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 38 Andrahandsuthyrning

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 sitt tillstånd.
När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas, om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.
Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:
1. Om en bostadsrätt 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.

§ 39 Inrymma utomstående

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

§ 40 Ändamål med bostadsrätten

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

20180509005776

§ 41 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

§ 42 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 förfallodagen 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.

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 en 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, samt

10. Brottsligt förfarande

20180509005577

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 bostadsrättsföreningen 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:
1. 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
2. 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.

20180509005 78

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.

Punkt 10
En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet.
Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 43 Vissa meddelande
När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:
1. Tillsägelse om störningar i boendet
2. Tillsägelse att avhjälpa brist
3. Uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. Tillsägelse att vidta rättelse
5. 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 föreningens fastighet eller genom brev.

20180509000579

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information, använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 44 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses och försäljning av fastigheten ska ske, så ska minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna skriftligt stödja beslutet.
Behållna tillgångar efter en försäljning av fastigheten och upplösning av bostadsrättsföreningen, tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

§ 45 Stadgar

Ett beslut om ändringa av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Beslutet kan fattas av två ordinarie, en ordinarie och en extra stämma eller på två extra stämmor. Beslutet på andra stämman måste innebära att stadgeändringsförslaget antas i oförändrat skick i förhållande till första stämman. Detta hindrar inte att vissa paragrafer antas medan andra avslås på grund av otillräcklig majoritet.

§ 46 Övriga frågor

För övriga frågor som inte har reglerats i dessa stadgar, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt i förekommande fall övrig lagstiftning.

För Bostadsrättföreningen SIGUN U.P.A i Boden

Boden den 2018-04-10

Daniel Wallström
Firmatecknare

Firmatecknare

Daniel Wallström
Namnförtydligande

John Ågren
Namnförtydligande