

STADGAR

för BRF Åriket 1
organisationsnummer 769624–2473

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av bostadsrättsföreningens medlemmar på ordinarie stämma den 9 maj samt på extrastämma den 20 september 2022.



Ordförande
Evelina Mårdh



Styrelseledamot
Karolina Lindgren



Styrelseledamot
Niklas Brusén



Styrelseledamot
Emil Pettersson



Styrelseledamot
Ulf Jansson

STADGAR

för bostadsrättsföreningen Åriket 1
organisationsnummer 769624–2473

Innehållsförteckning	
OM FÖRENINGEN	5
§ 1 Bostadsrättsföreningens namn och säte	5
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	5
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	5
§ 3 Formkrav och medlemskapsprövning	5
§ 4 Rätt till medlemskap	5
Juridiska personer	5
§ 5 Bosättningskrav	6
§ 6 Andelsförvärv	6
§ 7 Familjerättsliga förvärv	6
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	6
§ 9 Prövning av medlemskap	6
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	7
§ 11 Årsavgiftens beräkning	7
§ 12 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	7
§ 13 Övriga avgifter	7
FÖRENINGSTÄMMA	8
§ 14 Räkenskapsår	8
§ 15 Föreningsstämma	8
§ 16 Extra föreningsstämma	8
§ 17 Motioner	8
§ 18 Kallelse	8
§ 19 Dagordning	8
§ 20 Rösträtt	9
§ 21 Ombud och biträde	9
§ 22 Röstning	10
§ 23 Jäv	10
§ 24 Stämmans protokoll	10
STYRELSE OCH REVISION	10
§ 25 Styrelsens sammansättning	10
§ 26 Konstituering	10
§ 27 Firmateckning	11
§ 28 Beslutsförhet och röstning	11
§ 29 Protokoll vid styrelsesammanträde	11
§ 30 Revisorer	11
§ 31 Valberedning	11
§ 32 Styrelsens åligganden	12
FONDERING OCH UNDERHÅLL	12
§ 33 Fonder	12

§ 34 Underhållsplan	12
§ 35 Resultatdisposition	12
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	13
§ 37 Bostadsrättshavarens ansvar	13
Till lägenheten hör bland annat:	13
§ 38 Balkong, altan och takterrass	14
§ 39 Ytterligare installationer	15
§ 40 Brand- och vattenledningsskador samt ohyra	15
§ 41 Felanmälan	15
§ 42 Bostadsrättsföreningens ansvar	15
§ 43 Gemensam upprustning	15
§ 44 Förändring av bostadsrättslägenhet	15
§ 45 Vanvård	15
§ 46 Övriga anordningar	16
§ 47 Förändring i lägenhet	16
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	16
§ 48 Användning av bostadsrätten	16
§ 49 Sundhet, ordning och gott skick	16
§ 50 Tillträdesrätt	17
§ 51 Andrahandsupplåtelse	17
§ 52 Inneboende	17
FÖRVERKANDE § 53 Förverkandegrunder	18
1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift	18
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse	18
3. Olovlig upplåtelse i andra hand	18
4. Annat ändamål	18
5. Inrymma utomstående	18
6. Ohyra	18
7. Vanvård, störningar och liknande	18
8. Vägrat tillträde	18
9. Skyldighet av synnerlig vikt	18
10. Brottsligt förfarande	18
§ 54 Hinder för förverkande	19
§ 55 Ersättning vid uppsägning	19
§ 56 Tvångsförsäljning	19
ÖVRIGT	19
§ 57 Meddelanden	19
SÄRSKILDA BESLUT	20
§ 58 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	20
§ 59 Utdelning, upplösning och likvidation	20
§ 60 Stadgeändring	20
§ 61 Tolkning	20

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn och säte

Bostadsrättsföreningens namn är Bostadsrättsföreningen Åriket 1. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

§ 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.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig 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 och medlemskapsprövning

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemskapsansökan ska fogas ett skriftligt avtal om överlåtelse genom köp som skrivits under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus

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 denne som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i bostadsrättsföreningen. Juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

§ 5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Vid delat ägandeskap kan undantag beviljas förutsatt att någon av medlemmarna bosätter sig i bostadsrättslägenheten.

§ 6 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.

§ 7 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 vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljats 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 ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekats 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 har skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekats medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen ska inom 30 dagar (en månad) från det att medlemskapsansökan kommit bostadsrättsföreningen tillhanda pröva frågan om medlemskap.

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur bostadsrättsföreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, andelstal, upplåtelseavgift och årsavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande i föreningsstämman gått med på beslutet.

§ 11 Årsavgiftens beräkning

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

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

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-TV, telefoni och fastighetsavgift, skall erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-TV kan styrelsen från tid till en annan besluta om utbudet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på 1 %. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker mot påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 12 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna ska täcka föreningens faktiska kostnad för administrationen och inte vara högre än gällande taxa eller lagstiftning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelsen under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 13 Övriga avgifter

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 14 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

§ 15 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 16 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 17 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 18 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens hus eller publiceras på bostadsrättsföreningens webbplats.

§ 19 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antal ledamöter och suppleanter

16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 - 8 och 20 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 20 Rösträtt

Stämman ska hållas på plats i Uppsala kommun som är bostadsrättsföreningens säte, men om bostadsrättslagen medger kan den komma att hållas på annat sätt.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostadsrättslägenheter inom bostadsrättsföreningen har endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen.

§ 21 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud.

Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i bostadsrättsföreningens hus
- god man

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 22 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid (*person*) val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 23 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot bostadsrättsföreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot bostadsrättsföreningens intresse.

§ 24 Stämmans protokoll

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

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
3. om röstning har skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras på ett betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 25 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, därutöver en till fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ordinarie ledamöter väljs för en tid på två år, på så vis att en till tre ledamöter väljes varje år. Antalet beror på styrelsens totala sammansättning. Suppleanterna väljs för ett år för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i bostadsrättsföreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 26 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

§ 27 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

§ 28 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

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

§ 29 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Endast styrelseledamot, suppleanter och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträden ska föras i nummerföljd inklusive årtal.

§ 30 Revisorer

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

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.

§ 31 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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, suppleanter och revisorer.

§ 32 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för bostadsrättsföreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av bostadsrättsföreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; bostadsrättsföreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i enlighet med gällande regler och lagar om personuppgifter
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 33 Fonder

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om bostadsrättsföreningen har en underhållsplan kan avsättning till fonden istället göras enligt planen.

§ 34 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, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 35 Resultatdisposition

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 36 Utdrag ur lägenhetsförteckningen

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 37 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla såsom reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

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, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 47 *Förändring i lägenhet*. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte den underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledning till denna inredning,
- säkerhetsgrindar och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
- insida av ytterdörr samt tillhörande beslag, handtag, gångjärn, glas, tätningslister, brevinkast, ringklocka, lås och nycklar. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- och altandörr.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- lister, foder och stuckaturer,

- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer; inte tillhörande rökgångar,
- 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,
- säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare, samt
- el buren golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin, kondensstumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- kakel

I kök och motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem
- vattenlås och rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Bostadsrättsföreningen kan inte nekats tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga bostadsrättsföreningens mätare/pulsgivare.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt att se till att ledning för dagvatten inte hindras.

Vad avser balkong/uteplats/takterrass är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel och underhåll.

§ 39 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller enligt tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 40 Brand- och vattenledningsskador samt ohyra

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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

§ 41 Felanmälan

Bostadsrätthavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/-ledning som bostadsrättsföreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 42 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 37, 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 informationsöverföring 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 och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 43 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 44 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattas 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 beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 45 Vanvård

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

§ 46 Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 47 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten
4. åverkan på bostadsrättsföreningens egendom

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 48 Användning av bostadsrätten

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

§ 49 Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 i övrigt vid sin användning iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter bostadsrättsföreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledningarna av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art och omfattning.

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

§ 50 Tillträdesrätt

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 har rätt att utföra när bostadsrättshavaren försummar 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 föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 51 Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till andrahandsupplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för andrahandsupplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- 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, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

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

§ 52 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet (men) för bostadsrättsföreningen eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

FÖRVERKANDE

§ 53 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och bostadsrättsföreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 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 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 bostadsrättshavare eller den, som lägenheten upplåts 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 till 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 synnerligen vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 10. Brottsligt förfarande**
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

§ 54 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska bostadsrättsföreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrätten/bostadsrättshavaren. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 55 Ersättning vid uppsägning

Om bostadsrättsföreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har bostadsrättsföreningen rätt till skadestånd.

§ 56 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostadsrätten (lägenheten) till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas av kronofogdemyndigheten så snart som möjligt, om inte bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

ÖVRIGT

§ 57 Meddelanden

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 bostadsrättsföreningens fastighet eller genom brev.

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.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 58 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.

§ 59 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om bostadsrättsföreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser och upplåtelseavgifter.

§ 60 Stadgeändring

Bostadsrättsföreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på vardera följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§ 61 Tolkning

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