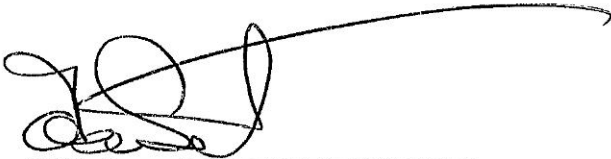


**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Björkarna**

2021052100023

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma 2021-03-18 och extra föreningsstämma 2021-05-17.




Arne Levstad



Jens Lembke



Katarina Åstrand



Mikael Tholander

**Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björkarna.

**Föreningens säte**

2 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Linköpings kommun.

## Föreningens ändamål

### 3 §

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Formkrav vid överlåtelse

### 4 §

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

Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

### 5 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsfifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

### 6 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostad får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostad, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

#### 7 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

### Medlemskap

#### 8 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig fullständig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. Föreningen kan också komma att begära referenser från tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekats medlemskap i föreningen. Enligt bostadsrättslagen (1991:614) gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

#### 9 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge hon eller han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att hon eller han får stå kvar som medlem.

## Årsavgift och andelstal

### 10 §

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet och motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 12 §.

Styrelsen får besluta om att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut bli giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja. Styrelsen får besluta om insats för bostadsrätten. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

## Andra avgifter

### 11 §

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 – 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 – 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en bostad årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en bostad upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostaden är upplåten. *Lag (2014:336)*

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

För tillkommande nyttigheter som nyttjas endast av vissa medlemmar som exempelvis p-plats, laddstolpe med mera utgår en särskild avgift för berörda medlemmar som bestäms av styrelsen.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning skall ske på det sätt styrelsen bestämmer.

## **Avsättning, underhållsplan och användning av årets resultat**

### 12 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen enligt upprättad underhållsplan.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

## **Räkenskapsår**

### 13 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni.

## **Årsredovisning**

### 14 §

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisor senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **Föreningsstämma**

### 15 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

## **Kallelse till stämma**

### 16 §

Styrelsen kallar till stämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till stämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven, eljest för styrelsen känd adress eller alternativt med elektroniska hjälpmedel. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och även till extra stämma.

## Motionsrätt

### 17 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 augusti.

## Dagordning

### 18 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Val av ordförande på stämman
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 5) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 6) Fastställande av dagordningen
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 11) Beslut om i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisor
- 13) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Eventuellt val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## Röstning, ombud och biträde

### 19 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3–4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

### **Protokoll vid föreningsstämma**

#### 20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall undertecknas av protokollföraren.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

### **Styrelse**

#### 21 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst två och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

### **Förvaltning**

#### 22 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

### **Avyttring m.m.**

#### 23 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

### **Styrelsens åligganden**

#### 24 §

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och utgifter under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt,

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

### **Konstituering och beslutsförhet**

#### 25 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### **Firmateckning**

#### 26 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.



## Protokoll vid styrelsesammanträde

### 27 §

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 har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll ska föras i nummerföljd.

## Revisor

### 28 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt, att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Utdrag ut lägenhetsförteckning

### 29 §

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande 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 utförandet.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 30 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av bostaden i gott skick. Till det inre av bostaden räknas också alla sådana ytterligare installationer, till- eller ombyggnader som utförts av bostadsrättshavare eller tidigare bostadsrättshavare, oavsett om dessa inneburit att man vid något tillfälle tagit i anspråk föreningens hus eller mark. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärder. Detta gäller även, mark, förråd, garage och andra bostadskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,

- glas och bågar i bostadens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning,
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, och nycklar med undantag för låscylinder som föreningen ansvarar för; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida; motsvarade gäller för altandörr,
- innerdörrar,
- lister, foder och stuckaturer, även utvändigt runt ytterdörr och balkong- eller altandörr,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- elektrisk och vattenburen golvvärme, som bostadsrättshavare försett bostadsrätten med,
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i bostaden och betjänar endast bostadsrättshavarens bostad,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i bostaden, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning av dessa, filterbyte,
- brevlåda, samt
- brandvarnare.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från bostaden,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin, torktumlare och torkskåp inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt, samt
- elektrisk och vattenburen handdukstork.

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

- vitvaror,
- köksfläkt,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, samt
- kranar och avstängningsventiler.

#### *Ytterligare installationer, till- eller ombyggnader*

Till det inre av bostaden räknas också alla sådana ytterligare installationer, till- eller ombyggnader som utförts av bostadsrättshavare eller tidigare bostadsrättshavare då dessa har införlivats och blivit del av lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar därmed för alla installationer i och utanför bostaden, av vad slag det än må vara, som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även:

- om installationen anbringats på föreningens hus eller mark, samt
- om installationen godkänts av föreningen.

Alla installationer, till- och ombyggnader invändigt/utvändigt såsom inredd övervåning, altan, takkupor, fönster med mera, som innebär avvikelser från grundkonstruktionen svarar således bostadsrättshavaren för, oavsett om förändringen skett på uppdrag av nuvarande eller tidigare bostadsrättshavare.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet samt ansvar för eventuell skada.

Det åligger bostadsrättshavare att skaffa sig information om vilka ytterligare installationer som utförts.

#### *Brand- och vattenledningsskador*

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

#### *Felanmälan*

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan bostadsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

#### *Gemensam upprustning*

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

#### *Vanvård*

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 31 §

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett bostaden med ledningarna och dessa tjänar fler än en bostad. Detsamma gäller gångar och ventilationskanaler.

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

1. bostadsrättsinnehavarens egna vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i bostaden, eller
  - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i bostaden. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i bostaden.

### **Bostadsrättsföreningens ansvar**

### 32 §

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar flera än en lägenhet (så kallade stamledningar),
- Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
- Utvändigt ytbehandling av ytterdörr, inklusive karm och foder.

- Underliggande stomme till golv, innerväggar och innertak fram till tät- och ytskikt, enligt grundkonstruktion.
- Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar enligt grundutförande.
- Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledning, enligt grundutförande.
- Ledningar för elektricitet som brf försett bostadslägenheten med förutsatt att ledningarna inte är synliga i bostaden.
- Justering/byte av fönstervred, enligt grundutförande.
- Justering av spanjolett, enligt grundutförande.
- Byte av roddarfjäder till ytterdörr, enligt grundutförande.
- Avskiljande nätvägg i garage.
- Gemensamma förråd.
- Gemensamma sopotrymmen.

### Förändring av bostadsrättslägenhet

#### 33 §

##### *Tillbyggnad*

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, altaninglasning, belysningsarmaturer, solskydd, spalje i anslutning till bostad, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

##### *Ombyggnad*

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i bostaden. 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 bostaden.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### Föreningens rätt att avhjälpa brist

#### 34 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick enligt 31 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i bostadens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## Tillträde till bostaden

### 35 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i bostaden när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 34 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 41 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta bostaden visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

## Användning av bostadsrätten

### 36 §

När bostadsrättshavaren använder bostaden skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av bostaden iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 31 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostad, underrätta socialnämnden i den kommun där bostaden är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

## Inrymma utomstående

### 37 §

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

## Ändamål med bostadsrätten

### 38 §

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

## Andrahandsupplåtelse

### 39 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 7 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614).

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om bostaden är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till bostaden innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### 40 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

## Avsägelse av bostadsrätt

### 41 §

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

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

## Förverkande av bostadsrätt

### 42 §

Nyttjanderätten till en bostad som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 43 och 44 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostaden, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostaden i andra hand,
4. om bostaden används i strid med 37 eller 38 §§,
5. om bostadsrättshavaren eller den som bostaden upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostaden eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostaden bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om bostaden på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 36 § vid användning av bostaden eller om den som bostaden upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostaden enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om bostaden 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 43 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 42 § p. 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § p. 3, 4 eller 6–8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § p. 3 får dock, om det är fråga om en bostad, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 42 § p. 6 får, om det är fråga om en bostad, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 36 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 42 § p. 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostad ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då bostaden varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 39 och 40 §§.

#### 44 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 42 § p. 1–4 eller 6–8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från bostaden på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 36 § tredje stycket.

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

#### 45 §

Är nyttjanderätten enligt 42 § p. 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från bostaden

1. om avgiften - när det är fråga om en bostad - betalas inom tre veckor från det att
  - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka bostaden genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
  - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där bostaden är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka bostaden genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostad får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från bostaden om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 42 § p. 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla bostaden.



## **Avflyttning**

### 46 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 42 § p. 1, 2, 5–7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 42 § p. 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 42 § p. 2 och bestämmelserna i 45 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 42 § p. 2 tillämpas övriga bestämmelser i 45 §.

## **Uppsägning**

### 47 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## **Tvångsförsäljning**

### 48 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostaden till följd av uppsägning i fall som avses i 42 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **Övriga bestämmelser**

### 49 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostädernas insatser.

### 50 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.