

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Tornparken
Organisationsnummer 716417-6345**

Följande stadgar har antagits enligt reglerna i Bostadsrättslagen av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma 13 april 2023 och föreningsstämman den 10 maj 2023

Dessa stadgar är indelade i följande huvudavsnitt;

<p>OM FÖRENINGEN 1 – 8 §§ Föreningens firma och ändamål Föreningens säte Räkenskapsår Medlemskap Avgifter Avsättning, Underhållsplan och användning av årets resultat</p> <p>STYRELSE OCH REVISION 9 – 15 §§ Styrelse Konstituering och beslutsförhet Firmateckning Förvaltning Avyttring med mera Styrelsens åligganden Revisor</p> <p>FÖRENINGSTÄMMA 16 - 21 §§ Föreningsstämma Kallelse till föreningsstämma Motionsrätt Dagordning Protokoll Rösning, ombud, biträde och beslut vid föreningsstämma</p> <p>UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT 22 – 28 §§ Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse Rätt att utöva bostadsrätten Avsägelse av bostadsrätt</p>	<p>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER 29 – 36 §§ Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter Föreningens rätt att avhjälpa brist Tillträde till lägenheten</p> <p>FÖRVERKANDE 37 – 40 §§ Förverkande av bostadsrätt Avflyttning Uppsägning Tvångsförsäljning</p> <p>ÖVRIGT 41 – 46 §§ Upplösning Lagstiftning Informationsinhämtning</p>
--	--

OM FÖRENINGEN

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tornparken

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Sundbybergs stad i Stockholms län

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen ska så snart det är möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit intill föreningen med tillhörande överlåtelsehandlingar avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskapet gäller från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller om tillträdesdagen passerats genast om medlemskap i föreningen beviljas och styrelsen inte beslutar något annat.

Övergår bostadsrätten genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Juridisk person tillåts inte vara medlem i föreningen.

6 §

Medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda ur föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen beslutar annat.

Avgifter

7 §

Kostnaderna för föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Storleken på årsavgifterna ska även täcka reservering för underhåll av föreningens fastighet enligt 8 §.

Årsavgift, insats och i förekommande fall upplåtelseavgift beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal fattas enligt reglerna i bostadsrättslagen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, renhållning, vatten, TV, informationsöverföring eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånad eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete med pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsuthyrning får tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som tillståndet avser. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Om inte årsavgift eller övriga avgifter enligt ovan betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Avsättning, underhåll och disposition av årets resultat

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelsen bör 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.

Upprättas underhållsplan ska avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna. Det resultat som uppstår i föreningens verksamhet ska disponeras på det sätt som föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

STYRELSE OCH REVISION

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs på ordinarie föreningsstämma för två år i taget. Växelvis avgång bör tillämpas. Suppleant väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år i taget.

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig genom att inom sig utse ordförande och andra funktionärer

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat för. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enighet för beslut.

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

Styrelsen ska svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta kan ske genom anställd personal, fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen beslutar.

Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring med mera

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning, till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, över förvaltningen av föreningens angelägenheter, genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen besiktiga föreningens fastighet avseende gemensamma utrymmen, dvs det som enligt praxis tillhör s k yttre underhåll, samt inventera övriga tillgångar, och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma, hålla årsredovisningen (inkluderande revisionsberättelsen) tillgänglig, på begäran, via e-post. En vecka innan ordinarie föreningsstämma skall en tryckt version av årsredovisningen delas ut till alla medlemmar.
- att informera medlemmarna om gemensamma frågor löpande, eller vid akuta händelser, genom utdelning av informationsblad anslag eller via e-post.
- att publicera relevant information som medlem lätt ska kunna nå.
- att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) inklusive pantregister.

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Som revisor kan utses registrerat revisionsbolag. I sådana fall utses ingen revisorssuppleant

Det åligger revisorn:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna och förvaltning,
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse för styrelsen.

Om revisorerna har gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningen till föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång på plats eller digitalt.

Extra stämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma

17 §

Kallelse till föreningsstämma, för föreningens medlemmar, skall tillställas medlemmarna digitalt med e-post eller genom utdelning eller genom brev på posten. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

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

Då kallelse gått ut till föreningsstämman skall styrelsen omedelbart underrätta revisorerna om detta brev eller e-post.

Motionsrätt

18 §

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

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande och godkännande av röstlängd.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig utlyst.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.

12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
14. Medlemsavgift för kommande verksamhetsår.
15. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
16. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
17. Val av revisor/er och eventuella revisorssuppleant/er.
18. Eventuellt val av valberedning.
19. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut (enligt lag eller föreningens stadgar), eller som medlem anmält enligt 18 §.
20. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
21. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1–7 och 20 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

Protokoll

20 §

Vid föreningsstämma ska protokoll föras Om beslut fattats genom omröstning ska det antecknas i protokollet hur omröstningen utfallit. Röstlängd ska biläggas protokollet

21 §

Senaste tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokoll ska kunna distribueras digitalt med e-post, eller med papper i brevlåda, eller med post.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som visar de beslut som styrelsen fattat. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för styrelsen och revisorer. Styrelsen kan låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en styrelsemedlem som styrelsen utser samt förvaras på betryggande sätt.

Röstning, ombud, biträde och beslut på föreningsstämma

22 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Den medlem som innehar fler än en lägenhet och/eller andel i lägenhet får rösta för 1 röst per lägenhet, dock med den begränsning som framgår av första stycket avseende gemensamt ägda lägenheter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen är medlemmens ställföreträdare enligt lag, närstående eller annan som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem får närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna på föreningsstämman. Ett sådant beslut kräver enighet bland närvarande röstberättigade.

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. Detta gäller dock inte för beslut som enligt bostadsrättslagen kräver kvalificerad majoritet.

Ändring av andelstal, som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Om beslutet innebär ändring av något andelstal, och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen, ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDET AV BOSTADSRÄTT

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

23 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen, undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse som skett i strid med stadgarna är ogiltig.

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

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Styrelsen ska inför överlåtelse beredas tillfälle att inspektera lägenheten.

Rätt att utöva bostadsrätten

24 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Juridiska personer tillåts inte vara bostadsrättsinnehavare.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Föreningen får dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskiftet eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i uppmaningen överskrids får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Föreningen får uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i uppmaningen överskrids får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

25 §

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 denne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte heller vägras någon på diskrimineringsgrund som följer av lag.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken eller partnern uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller partner i ett registrerat partnerskap eller av sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

26 §

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

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Utom i de fall som är bestämda på ett särskilt sätt i lagen om ekonomiska föreningar sker en avgång ur föreningen vid utgången av det räkenskapsår som infaller näst efter en månad efter det att en medlem har sagt upp sig till utträde, uteslutits, avgått av annan anledning, eller det har inträffat en annan omständighet som föranlett avgången.

28 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmaste efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i detta.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29 §

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

30 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. Installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan åverkan på brandskyddet eller
5. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

En bostadsrättshavare skall kunna föra ett ärende till hyresnämnden för avgörande, om föreningen säger nej till önskad ombyggnad eller renovering.

Om en boende trots det startar eller genomför ett olovligt projekt, ska det samtidigt bli en ny grund för föreningen att kunna förverka bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar för erforderliga myndighetstillstånd samt att åtgärderna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

31 §

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

32 §

Vid användandet av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö, att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för..

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Föreningen ska även underrätta socialnämnden i kommunen 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 lägenheten.

33 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Korttidsuthyrning i andra hand tillåts inte eftersom ett frekvent byte av hyresgäster innebär en olägenhet för föreningens övriga medlemmar.

Samtycke behövs dock 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 föreningen.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt fjärde stycket.

Kommersiellt utnyttjande av föreningens utrymmen kräver styrelsens godkännande. Avgift till föreningen kan då krävas.

34 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat särskilt angivits i dessa stadgar. Detta gäller även mark, garage,

förråd eller andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer så väl underhålls- som reparationskyldighet. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat angående skötsel och underhåll. För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd enligt 30 §. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Till lägenheten räknas om inte annat särskilt angivits i dessa stadgar bland annat:

- a) köks- och badrumsutrustning, vitvaror såsom så som kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare samt sanitetsporlin, badkar, duschvägg och dylikt.
- b) spiskåpa och kåpans armatur. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för rengöring av filtret.
- c) ledningar, kopplingar, packningar, vattenkranar, blandare och duschanordning, avstängningskranar för vatten och avlopp i den mån dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet.
- d) vattenlås, golvbrunn med klämring, rensning av vattenlås, golvbrunn och de ledningar som är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet.
- e) ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande behandling inklusive tät- och fuktisolerande skikt som krävs för att anbringa ytskikten på ett fackmässigt sätt.
- f) icke bärande innerväggar
- g) Till fönster och fönsterdörr hörande bågar, glas, persienner, beslag, gångjärn handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätninglistor och trösklar samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster och fönsterdörrar, bostadsrättshavaren ansvar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörrar.
- h) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätninglistor, tröskel, handtag, ringklocka, brevinkast, lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren ansvarar för all målning undantaget målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkongdörr; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr eller balkongdörr,
- i) innerdörrar inklusive karmar,
- j) lister, och foder,
- k) i fråga om vattenfyllda radiatorer och värmeledningar till radiatorerna ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- l) elektrisk handukstork,
- m) golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- n) eldstäder, braskamin och kakelugn, inklusive rökgångar inuti dessa,
- o) varmvattenberedare,
- p) undercentral (säkringsskåp) i lägenheten och därifrån utgående el och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) kanalisationer, brytare, eluttag, fasta armaturer och belysningsarmaturer.
- q) ventilationsdon, ventiler och luftinsläpp, dock ansvarar bostadsrättshavare endast för rengöring, byte av filter och målning,
- r) brandvarnare,
- s) egna och tidigare ägares installationer i lägenheten såvida inte annat framgår av dessa stadgar

Bostadsrättshavaren svara dock inte för reparation av ledning för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Det samma gäller rökgångar och ventilationskanaler samt utrustning för mätning av individuell el, värme eller vatten som föreningen försett lägenheten med.

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

1. Hens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst,
 - b) någon annan som hen har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong eller uteplats, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

35 §

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

Tillträde till lägenheten

36 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för, eller har rätt att utföra enligt 34 § sista stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 28 §, eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten 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 hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka hos kronofogden om särskild handräckning.

FÖRVERKANDE

Förverkande av bostadsrätt

37 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är 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 hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 29 § eller 31 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till, i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen, om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 34 § vid användning av lägenheten, eller om den som lägenheten upplåts 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 lägenheten enligt 36 §, och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. Om bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som hen ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del, används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 30 §.

38 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § punkt 3, 4, 6 - 8 eller 10 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § punkt 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 37 § punkt 6 förrän socialnämnden har underrättats enligt 32 § andra stycket. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 37 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådan störning får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 33 §.

39 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 37 § punkt 1 -4, 6 – 8 eller 10 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får hen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar som avses i 32 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § punkt 5 eller 8, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § punkt 3 eller 10 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

40 §

Är nyttjanderätten enligt 37 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att inom denna tid betala avgiften.

Bostadsrättshavaren får heller inte skiljas från lägenheten om hen varit förhindrad att betala avgiften, inom den tid som anges i 40 § första stycket, på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det varit 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 betalt årsavgiften inom den tid som anges i 75 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Avflyttning

41 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 37 § punkt 1, 5 -7 eller 9 , är hen skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 37 § punkt 3, 4, 8 eller 10, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare. Detsamma gäller uppsägning av orsak som anges i 37 § punkt 2.

Uppsägning

42 §

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

Tvångsförsäljning

43 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna 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.

ÖVRIGT

Upplösning

44 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Lagstiftning

45 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Informationsinhämtning

46 §

Medlemmar skall vara skyldiga att söka information som styrelsen gjort åtkomlig via sina etablerade kanaler.