

Stadgar för bostadsrättsförening Nyttig, Karlstad

organisationsnummer 769614-2988

Version	Antagen av föreningsstämma 1	Antagen av föreningsstämma 2	Registrerad hos Bolagsverket	Beskrivning
1	2007-05-15		2007-11-13	Ursprunglig version
2	2017-11-22	2018-05-21		Ny stadgemall från Vänerförvaltning med anledning av bl.a. förändringar i LEF.
3	2023-11-23	2024-11-21	2025-01-13	Allmän uppdatering med anledning av ändringar i BRL. Bostadsrätternas senaste stadgemall har använts som utgångspunkt.

Stadgar för bostadsrättsförening Nyttig, Karlstad	1	§ 28 Styrelsens ansvar	8
OM FÖRENINGEN	3	§ 29 Protokoll vid styrelsesammanträde	9
§ 1 Namn, säte och ändamål	3	§ 30 Räkenskapsår	9
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	3	§ 31 Revisorer	9
§ 2 Formkrav vid överlåtelse	3	§ 32 Revisionsberättelse	9
§ 3 Prövning av medlemskap	3	FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§ 4 Rätt till medlemskap	3	§ 33 Framtida underhåll	9
§ 5 Nekat medlemskap	3	BOSTADSRÄTTSPRÅGOR	9
§ 6 Bosättningskrav	3	§ 34 Utdrag ur lägenhetsförteckning	9
§ 7 Andelsägande	4	§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar	9
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	4	§ 36 Balkong, altan och uteplats	11
§ 8 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	4	§ 37 Ansvar för ändringar och installationer	11
§ 9 Årsavgiftens beräkning	4	§ 38 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 10 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning	4	§ 39 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	11
§ 11 Övriga avgifter	4	§ 40 Ersättning för inträffad skada	11
§ 12 Dröjsmål med betalning	4	§ 41 Felanmälan	11
FÖRENINGSTÄMMA	5	§ 42 Gemensam upprustning	11
§ 13 Föreningsstämma	5	§ 43 Föreningens rätt att avhjälpa brist vid vanvård	12
§ 14 Motioner	5	§ 44 Om bostadsrättshavaren vill göra förändringar i lägenheten	12
§ 15 Dagordning	5	§ 45 Tillträde till lägenheten	12
§ 16 Kallelse till föreningsstämma	6	§ 46 Användning av bostadsrätten	12
§ 17 Rösträtt	6	§ 47 Störningar	12
§ 18 Ombud och biträde	6	§ 48 Andrahandsuthyrning	13
§ 19 Röstning	7	§ 49 Inneboende	13
§ 20 Jäv	7	FÖRVERKANDE	13
§ 21 Resultatdisposition – vinst eller förlust	7	§ 50 Förverkandegrunder	13
§ 22 Valberedning	7	§ 51 Hinder för förverkande	14
§ 23 Protokoll vid föreningsstämma	7	§ 52 Ersättning vid uppsägning	14
STYRELSE OCH REVISION	8	§ 53 Tvångsförsäljning	14
§ 24 Styrelsens sammansättning	8	ÖVRIGT	14
§ 25 Konstituering och firmateckning	8	§ 54 Meddelanden	14
§ 26 Beslutsmässighet och majoritetskrav	8	§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation	14
§ 27 Beslut i vissa frågor	8	§ 56 Tolkning	14
		§ 57 Ändring av stadgar	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nyttig, Karlstad. Styrelsen har sitt säte i Karlstad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 2 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet ska innehålla uppgifter om den lägenhet som avses och om pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 3 Prövning av medlemskap

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Medlemskapsprövning utförs av styrelsen, och ska göras när en bostadsrättslägenhet byter ägare, oavsett om det sker genom köp, gåva, arv eller bodelning. Förvärvaren av bostadsrätten ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Ansökan ska innehålla en bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

§ 4 Rätt till medlemskap

Fysiska personer

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysisk person som övertar en bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap. Kommun eller region får dock inte nekas medlemskap. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

§ 5 Nekat medlemskap

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

§ 6 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

§ 7 Andelsägande

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

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 8 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 9 Årsavgiftens beräkning

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet.

Styrelsen kan besluta att kostnader för till exempel renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Betalningsvillkor

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar, men får dock alltid göras genom plus- eller bankgiro.

Ändring av andelstal

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

§ 10 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med 1 procent av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren och får vara högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet hyrs ut under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

§ 11 Övriga avgifter

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

§ 12 Dröjsmål med betalning

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt gällande lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före december månads utgång.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

§ 14 Motioner

Medlem som vill få ett ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 1 augusti eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

§ 15 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd (förteckning över närvarande röstberättigade medlemmar)
3. val av stämмоordförande
4. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. val av två justerare och två rösträknare
6. godkännande av dagordning
7. fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna
8. genomgång av styrelsens årsredovisning
9. genomgång av revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition (hur årets vinst eller förlust ska disponeras)
12. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. beslut om arvoden för styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisorer och revisorssuppleant
17. val av valberedning
18. frågor styrelsen har överlåtit till föreningsstämman och anmälda ärenden (motioner) från medlemmar
19. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden som är anledning till den extra föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas. Beslut får inte tas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (till exempel e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än den som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgett en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver det som anges ovan ska kallelsen ska dessutom sättas upp på lämplig plats i föreningens hus.

§ 17 Rösträtt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst.

§ 18 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. Ombudet får företräda högst två medlemmar.

På föreningsstämman får medlem ta med högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem

- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem 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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst räknas inte som avgiven röst.

Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet genomförs.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska sluten omröstning alltid genomföras om någon röstberättigad begär det.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 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 föreningen
3. talan eller befrielse som avses i punkt 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

§ 21 Resultatdisposition – vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå i bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag på arvode för styrelsens ledamöter.

§ 23 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden (förteckning över närvarande röstberättigade medlemmar) ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. att resultat av eventuell omröstning ska föras in i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av den som fört protokoll. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 25 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet, av minst två styrelseledamöter tillsammans.

§ 26 Beslutsmässighet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsfärdig när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som majoriteten lägger sin röst vid. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsfärdighet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 27 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 28 Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar bland annat för:

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

§ 29 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen bestämmer över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 30 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7-30/6.

§ 31 Revisorer

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 32 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 33 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 34 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att både underhålla och reparera lägenheten, samt bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som följer bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt se till att dessa installationer utförs fackmässigt. Bostadsrättshavaren är även skyldig att följa föreningens anvisningar rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt den underliggande behandling som krävs för att fästa ytskiktet på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

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

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

I kök eller motsvarande utrymme ansvarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning, som bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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.

§ 36 Balkong, altan och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och för att se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 37 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som följer bostadsrätten.

§ 38 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och föreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 35, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen ansvarar även för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjäna fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökångar (ej rökångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet samt ventilationsdon.
5. Brevlåda och postbox.

§ 39 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning enligt bostadsrättslagen.

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

§ 40 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 39.

§ 41 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 42 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.

§ 43 Föreningens rätt att avhjälpa brist vid vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 44, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom har föreningen, om bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 44 Om bostadsrättshavaren vill göra förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock inte utföra följande åtgärder utan styrelsens tillstånd;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren ansvarar för att inhämta nödvändiga myndighetstillstånd om det behövs. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Anordningar som till exempel luftvärmepumpar, markiser, inglasning, belysningsarmaturer, solskydd, solceller, laddningspunkt och liknande 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.

§ 45 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. Bostadsrättsföreningen har även rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

§ 46 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 föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 47 Störningar

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte rimligtvis bär tålas. Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten iakta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Detta gäller även för den som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gäster eller den som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Bostadsrättshavaren ska även följa föreningens ordningsregler.

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 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.

§ 48 Andrahandsuthyrning

För att en bostadsrättshavare ska få hyra ut sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande krävs skriftligt samtycke från styrelsen. Bostadsrättshavaren ska ansöka skriftligen hos styrelsen för att få samtycke till uthyrningen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska hyras ut. Styrelsens samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 49 Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för bostadsrättsföreningen eller någon medlem.

FÖRVERKANDE

§ 50 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall;

1. Dröjsmål med betalning

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning,

3. Olovlig andrahandsuthyrning

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke hyr ut lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten hyrs ut till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren bidrar till att ohyran sprids i huset genom att inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten hyrs ut 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,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår, eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan tillstånd utför en åtgärd som anges i § 44 första stycket.

§ 51 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. Enligt bostadsrättslagen ska föreningen normalt sett uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 52 Ersättning vid uppsägning

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

§ 53 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogden, enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 54 Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna sätts upp på plats inom föreningens hus, skickas via e-post eller delas ut.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

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

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 56 Tolkning

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

§ 57 Ändring av stadgar

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.