

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal, organisationsnummer: 716417-6039

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Värmdö kommun.

Räkenskapsår

§3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1 januari t o m 31 december.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§4

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

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

Som underlag för medlemskapsprövning kommer föreningen att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

§5

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

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

Avgifter

§6

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar enligt § 7 finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Fasta avgifter som är direkt knutna till viss lägenhet skall dock ingå i lägenhetens årsavgift.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investering som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett insats.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för bl.a. värme och vatten skall erläggas efter förbrukning eller area.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Överlåtelseavgift med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap betalas av säljaren. Pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats od utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Underhållsplan, avsättning och användning av överskott

§7

Styrelsen skall upprätta underhållsplan och årligen följa upp denna för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av andra stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet.

För det fall styrelsen beslutar att inte avsätta några medel enligt underhållsplan skall ändock avsättning ske till fond för yttre underhåll med ett belopp motsvarande minst 1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

§8

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år, omval kan ske.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem i föreningen väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Personen skall vara myndig och inte stå under förvaltare eller vara försatt i konkurs och inte hellre vara underkastad näringsförbud.

Konstituering och beslutförhet

§9

Om inte föreningsstämma beslutar annat skall ordförande utses av ordinarie föreningsstämma. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Vid konstituerande styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje hållen föreningsstämma där styrelseval förekommit, skall utses vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordförande, vid ordförandens förfall skall vice ordförande träda in i ordförandens ställe. Sammanträde skall dessutom utlysas då minst en ledamot av styrelsen så begär.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt. Styrelseledamot har rätt att få en avvikande mening antecknad i protokollet.

Styrelsen får utse person till adjungerad ledamot. Sådan ledamot har inte rösträtt men kan efter beslut av styrelsen ges yttrande- och förslagsrätt.

Styrelsen kan även utse särskilda utskott, kommittéer eller projektgrupper som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter. I sådana skall minst en ledamot från styrelsen ingå.

Förvaltning

§ 10

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen anställd personal eller utsedd vicevärd, vilka själva inte behöver vara medlemmar i föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Anställd person eller vicevärd skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring mm

§ 11

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna föreningens fasta egendom.

Styrelsens åligganden

§ 12

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning såsom föreskrivs i bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap. §§ 8,9 och 10. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt.

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 kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att årligen, innan budgeten fastställs, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Firmateckning

§ 13

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

Revisor

§ 14

Två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag eller ett revisionsbolag som yrkesmässigt bedriver revision av bostadsrättsföreningar.

Det åligger revisorerna

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

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Valberedning

§ 15

Ordinarie föreningsstämma skall årligen förrätta val av ledamöter i en valberedning med uppgift att förbereda de val som skall företas vid föreningsstämman. Valberedningen skall bestå av tre ledamöter. Mandattiden för ledamöterna är ett år. Valberedningen skall förnyas successivt. Föreningsstämman utser sammankallande.

Valberedningen skall sträva efter att styrelsens sammansättning allsidigt speglar föreningens intressen.

Valberedningen skall före föreningsstämman skriftligen till styrelsen lämna förslag på nomineringar som skall föreläggas medlemmarna på föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads 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.

Kallelse till stämma

§ 17

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

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus och/eller genom brev i medlemmarnas brevinkast/brevlåda.

Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om

1. ordinarie föreningsstämman ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) sådan ändring av stadgarna som avses i bostadsrättslagen 9 kap § 23,
 - b) föreningens försättande i likvidation,
 - c) föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

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

Motionsrätt

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en månad efter räkenskapsårets utgång.

Det åligger styrelsen att informera genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast skall vara styrelsen tillhanda.

Styrelsen skall i kallelse till föreningsstämma ange de ärenden som anmälts i denna ordning.

Dagordning

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av röstlängd
3. Fråga om kallelse behörigen skett
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
13. Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, valberedning och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
16. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleant
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
21. Mötets avslutande

På extra stämma skall förekomma, förutom punkterna 1-8 och 21 endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

§ 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 förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

§ 21

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, registrerad partner, 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 som ombud företräda mer än en medlem.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller annan för medlemmens behov lämplig person.

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

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

De fall - bland annat fråga om insatser eller ändringar av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

§ 22

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte 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.

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 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.

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

§ 24

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör

godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte heller vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

§ 25

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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

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 annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Bostadsrättshavaren är skyldig att i hemförsäkringen teckna bostadsrättstillägg.

§ 27

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation samt övriga åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

§ 28

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

§ 29

När bostadsrättshavaren använder lägenheten, eller annan lokal i föreningen, 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 lägenheten samt övriga lokaler i föreningen iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 33 § punkt 2.

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.

Fjärde 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.

§ 30

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen har att i sin prövning om tillstånd skall lämnas beakta vad som sägs i § 31 samt att den har rätt att pröva andrahandsupplåtarens lämplighet, skötsamhet mm.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ges för sex månader med möjlighet till förlängning.

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

§ 31

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

I fråga om en bostadslägenhet 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.

§ 32

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken vid lägenheterna längst ner. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummets alla väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt,
- fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inkl. gruppcentraler) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet.
- avstängningsventiler och anslutningsledare,
- inoljning av trägolv på balkong och altan,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong,
- markiser,
- planteringar, odlingar, gräsmatta, uteplats och altan i anslutning till lägenheterna längst ner,
- teletekniska anläggningar,
- elradiatorer och elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- all målning förutom målning av ytterdörrrens ytersida,
- lås och nycklar
- egna installationer

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av:

- ventilationsdon, ventilationskanaler och rökgångar,
- vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning,
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
- springventiler,
- spiskåpa som utgör del av husets ventilation,
- klämringen runt golvbrunn samt rensning av golvbrunn och vattenlås,
- ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och anläggningar för informationsöverföring om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,

- elslingor som föreningen installerat i lägenheten,
- brandvarnare

Ansvar för armaturer för vatten såsom blandare, duschmunstycken mm inklusive packningar anges i boendeguiden.

För reparationer på grund av brand och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Bostadsrättsföreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren skall svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

I bostadsföreningens boendeguide och ordningsregler framgår närmare vilka åtgärder som bostadsrättshavaren respektive föreningen ansvarar för.

§ 33

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

1. hans eller hennes egen 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 lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes 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 han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Ovanstående gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

§ 34

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §32 och 33 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter skriftlig uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

§ 35

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för årlig tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 34.

Föreningen skall årligen utöva tillsyn av föreningens fastighet och därvid kontrollera att fastigheten inte riskeras att skadas. Minst vartannat år skall särskilt kontrolleras sådana delar av lägenheterna som föreningen har ansvar för och som kan komma att vålla föreningen skador och därför kostnader, såsom avlopp, kranar, elinstallationer, diskmaskinsinstallation, fönster och dörrars tätning. Om fel upptäcks vid föreningens årliga tillsyn, underrättas bostadsrättshavaren om dessa. Felen åtgärdas antingen av föreningen eller av bostadsrättshavaren, beroende på ansvarsområde enligt §§32 och 33.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt få komma in i lägenheten för den årliga tillsynen eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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 lägenhet inte besväras av ohyra.

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 36

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

§ 37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av § 37 och 38, 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 bostadslägenhet, 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 § 26 eller § 28
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 ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 29 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten 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 lägenheten 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,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning samt,
10. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen nedtecknat.

§ 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 eller 6-8 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, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §§ 30 och 31.

§ 39

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 37 punkt 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 29 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 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 40

Är nyttjanderätten enligt § 37 punkt 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 lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre 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 lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, 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 lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten 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 § 37 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

§ 41

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 37 punkt 1,2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 37 punkt 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte 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 § 37 punkt 2 och bestämmelserna i § 40 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 37 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 40.

Uppsägning

§ 42

En uppsägning skall 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, 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.

Ordningsregler

§ 44

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt de anslagits på väl synlig plats i föreningens hus eller distribuerats till medlemmarna.

Övriga bestämmelser

§ 45

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

§ 46

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

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsförening Östra Ekedal vid extra stämma 2006-11-14 och vid ordinarie stämma 2007-06-12 intygas härmed

Gustavsberg 2007-07-23

Susanne Wiik

Bo Sandström