

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pärnet 3

Org.nr. 716416-4001

Stadgarna har antagits av föreningens årsstämma den 10 maj 2005 samt den 10 maj 2006

Stadgeändring registrad av Bolagsverket den 20 juli 2006

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pärnet 3. Föreningens egendom är fastigheten nr 3 i kvarteret Piperska Muren med adress Amarantergränd 1 och Scheelegatan 18 i Stockholm med tillhörande byggnad. Följande stadga avses tillämpas på egendomen samt anger skyldigheter och rättigheter för sina medlemmar i egenskap av bostadsrättshavare.

2 §

Föreningen har till ändamål att för sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i den fasta egendomen. Härvid ska främjas dels ett gott boende, dels medlemmarnas ekonomiska intressen.

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

4 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

5 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

6 §

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap. 16 § p 1 och p 1 a och 18 a § bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 7 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas, elektrisk ström eller underhåll av balkonger ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt

förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter, får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar

7 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

8 §

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

9 §

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför 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.

10 §

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

11 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

12 §

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

13 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för 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 för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter, att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse, att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

14 §

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

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

Föreningsstämma

15 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Skriftlig kallelse ska dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om föreningen ska behandla ärende som anges i 7 kap. 8 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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

16 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att det kommer med på kallelsen. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter, får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar

7 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

8 §

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

9 §

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför 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.

10 §

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

11 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

12 §

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

13 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för 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 för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter, att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse, att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

14 §

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

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

Föreningsstämma

15 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Skriftlig kallelse ska dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om föreningen ska behandla ärende som anges i 7 kap. 8 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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

16 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att det kommer med på kallelsen. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

17 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- Uppteckning av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- Val av ordförande vid stämman.
- Anmälan av protokollsskrivare.
- Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- Godkännande av dagordningen.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragande av revisionsberättelsen.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- Fråga om arvoden.
- Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Val av valberedning.
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
- Övriga, i förväg anmälda, ärenden.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

18 §

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

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

19 §

Vid föreningsstämma har varje medlem, som innehar en bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad slutet

omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Räkenskapsår

20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

21 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

22 §

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

En juridisk person får inte genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana 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 angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

23 §

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

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

24 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana 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 tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

17 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- Uppteckning av närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- Val av ordförande vid stämman.
- Anmälan av protokollsskrivare.
- Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- Fråga om kallelse till stämman behöriken skett.
- Godkännande av dagordningen.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragande av revisionsberättelsen.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- Fråga om arvoden.
- Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Val av valberedning.
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
- Övriga, i förväg anmälda, ärenden.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

18 §

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

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

19 §

Vid föreningsstämma har varje medlem, som innehar en bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad slutet

omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Räkenskapsår

20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

21 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

22 §

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

En juridisk person får inte genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana 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 angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

23 §

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

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

24 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana 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 tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

25 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

26 §

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 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bångar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock ej målning mot trapphuset
- svagströmsanläggningar,
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar.

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

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans/hennes hushåll eller som besöker
3. honom/henne som gäst
 - a. någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller
 - b. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för

- ventilationssystem med självdrag
- radiatorer, som ingår i husets värmesystem med ventiler och termostat, dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och lägenheternas dörrar mot trapphuset
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i en lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska 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 som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

28 §

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

1. påverkan på bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, tex byta ytterdörr eller fönster

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.

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/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 kan tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 27 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

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.

30 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpan av brist enligt 27 § sista stycket.

När bostadsrätten ska tvångsförsälas eller när bostadsrättshavaren avsagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att

25 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

26 §

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 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bångar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock ej målning mot trapphuset
- svagströmsanläggningar,
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar.

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

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans/hennes hushåll eller som besöker
3. honom/henne som gäst
 - a. någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller
 - b. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för

- ventilationssystem med självdrag
- radiatorer, som ingår i husets värmesystem med ventiler och termostat, dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och lägenheternas dörrar mot trapphuset
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i en lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska 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 som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

28 §

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

1. påverkan på bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, tex byta ytterdörr eller fönster

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.

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/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 kan tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 27 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

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.

30 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpan av brist enligt 27 § sista stycket.

När bostadsrätten ska tvångsförsälas eller när bostadsrättshavaren avsagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att

bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

31 §

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

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

32 §

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

33 §

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

34 §

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 honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

35 §

Är nyttjanderätten enligt 34 § förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap. 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen 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 har delgetts underrättelse enligt 7 kap.27 och 28 §§ i bostadsrättslagen 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/hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som angetts 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 35 § 1, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Övriga bestämmelser

36 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribueras i enlighet med vad som sägs i 15 § andra stycket.

37 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens insatser.

38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (11: 614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

31 §

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

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

32 §

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.

33 §

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

34 §

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 honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

35 §

Är nyttjanderätten enligt 34 § förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap. 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen 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 har delgetts underrättelse enligt 7 kap. 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen 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/hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som angetts 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 35 § 1, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Övriga bestämmelser

36 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribueras i enlighet med vad som sägs i 15 § andra stycket.

37 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens insatser.

38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (11: 614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.