

# Stadgar Brf Kryssaren Lomma

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### Om föreningen

- §1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn
- §2 Ändamål och verksamhet
- §3 Bostadsrättsföreningens säte
- §4 Bostadsrättsföreningens organisation
- §5 Räkenskapsår

### Medlemskap

- §6 Medlemskap
- §7 Upphörande av medlemskap
- §8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

### Avgifter

- §9 Insats och årsavgift
- §10 Andra avgifter

### Styrelse

- §11 Styrelse (nya formuleringen om mandatperiod)

### Konstituering och beslutsförhet

- §12 Konstituering
- §13 Beslutsförhet

### Firmateckning, revisorer och förvaltning

- §14 Firmateckning
- §15 Revisorer
- §16 Förvaltning

### Styrelsens åligganden och årsredovisning

- §17 Styrelsens åligganden
- §18 Årsredovisning

### Föreningsstämma

- §19 Stämma
- §20 Kallelse till stämma och andra meddelanden
- §21 Motion till stämma
- §22 Ärenden på stämma
- §23 Medlems röst
- §24 Beslut vid stämma
- §25 Valberedning
- §26 Stämmoprotokoll

### Formkrav vid överlåtelse

- §27 Formkrav

### Rätt att utöva bostadsrätten

§28 Rätt att utöva bostadsrätten

§29 Inträde i föreningen

§30 Överlåtelse genom bodelning, arv, testamente eller liknande

#### **Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter**

§31 Lägenhetens ändamål

§32 Förändring i lägenhet

§33 Utomstående personer i lägenheten

§34 Störningar

§35 Upplåtelse i andra hand

§36 Bostadsrättshavarens ansvar

#### **Underhåll och underhållsfond**

§37 Underhåll

§38 Avsättning till underhållsfond

#### **Föreningens rätt att avhjälpa fel**

§39 Anmälan av fel och brister

§40 Försummat ansvar av bostadsrättshavaren

#### **Tillträde till lägenheten**

§41 Tillträde till lägenhet

#### **Förverkande av bostadsrätt**

§42 Orsaker till avflyttning

§43 Uppsägning

§44 Förverkad nyttjanderätt – undantag

§45 Förverkad nyttjanderätt pga dröjsmål med betalning

§46 Avflyttning

§47 Uppsägning

§48 Tvångsförsäljning

#### **Övriga bestämmelser**

§49 Upplösning av bostadsrättsföreningen

§50 Övrigt

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYSSAREN I LOMMA

## Om föreningen

### §1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

### §2 Ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

### §3 Bostadsrättsföreningens säte

Bostadsrättsföreningens styrelse ska ha sitt säte i Skåne, Lomma kommun

### §4 Bostadsrättsföreningens organisation

Föreningens organisation består av:

Stämman

Styrelsen

Revisor/-er

Valberedning

### §5 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december

## Medlemskap

### §6 Medlemskap

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom in till bostadsrättsföreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

Juridisk person kan inte beviljas medlemskap

Delägarskap inom familj mellan föräldrar och barn är tillåtet under förutsättning att minst en av delägarna ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten samt att den boende delägaren äger minst 20% (av bostadsrättslägenheten).

### §7 Upphörande av medlemskap

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

### §8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

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

## Avgifter

## **§9 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna utifrån insats, så att den motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 37 §.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning och konsumtionsvatten, samt kostnad för TV, internet eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-TV, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-TV kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte styrelsen beslutat annat ska det, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, utgå dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, bostadsrätts-havaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

## **§10 Andra avgifter**

Bostadsrättsföreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

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

För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

## **Styrelse**

### **§11 Styrelse**

Endast personer som är boende medlemmar i föreningen kan väljas in i styrelsen

Styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter med lägst två och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamot och suppleant väljs för en mandatperiod om högst två år åt gången och kan därefter väljas om. Som en övergångsbestämmelse ska vid första årsmöte efter eventuell stadgeändring av mandatperiod två styrelseledamöter och två-suppleanter väljas på två år och resterande på ett år. Ordförande väljes på stämman.

## **Konstituering och beslutsförhet**

### **§12 Konstituering**

Styrelsen konstituerar sig själv och utser vice ordförande och sekreterare men ordförande väljes på stämman. Om stämman särskilt beslutar, kan funktioner inom styrelsen utses av stämman i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

### **§13 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. När lägsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## **Firmateckning, revisorer och förvaltning**

### **§14 Firmateckning**

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

### **§15 Revisorer**

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete, så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse angiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

### **§16 Förvaltning**

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 ska inte vara ordförande i styrelsen.

## **Styrelsens åliggande och årsredovisning**

### **§17 Styrelsens åliggande**

Styrelsen ska avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning.

Styrelsen ska upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

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

Styrelsen ska fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

### **§18 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie stämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Både årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman.

## **Föreningsstämma**

### **§19 Stämma**

Ordinarie stämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

### **§20 Kallelse till stämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till stämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före extra stämma och ska utfärdas senast två veckor före extra stämma.

Detta gäller även om extrastämman avser stadgeändring, likvidation eller fusion.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

### **§21 Motion till stämma**

Medlem som önskar anmäla ärenden att tas upp på ordinarie stämma ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### **§22 Ärenden på stämma**

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängden
- 5 Fastställande av dagordningen
- 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera dagens protokoll tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman har blivit utlyst i behörig ordning
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

- 11 Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Fråga om arvoden till styrelseledamöterna, valberedningen och revisorerna samt, om relevant, övriga som ska erhålla arvode
- 14 Val av ordförande
- 15 Val av övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 16 Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- 17 Val av valberedning
- 18 Övriga ärenden som ska tas upp på stämman enligt kallelsen

På extra stämma ska punkt 1-7, samt punkt 18 ovan behandlas

På stämma får inte beslut fattas i andra ärenden än vad som angivits i kallelsen

### **§23 Medlems röst**

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud, som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn 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.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen får även ta med sig biträde som närvarar i egenskap av sakkunnig, eller som extern stämмоordförande.

Alla omröstningar vid stämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

### **§24 Beslut vid stämma**

Stämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

## **§25 Valberedning**

Vid ordinarie stämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Valberedningen ska bestå av två ledamöter. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val förrättas på stämma.

## **§26 Stämmoprotokoll**

Ordföranden vid stämman ska se till att protokoll förs. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet. Stämmans beslut ska föras in i protokollet samt att om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

### **Formkrav vid överlåtelse**

#### **§27 Formkrav**

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

Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

### **Rätt att utöva bostadsrätten**

#### **§28 Rätt att utöva bostadsrätten**

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen 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.

#### **§29 Inträde i föreningen**

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Detsamma gäller även för barn som förvärvat andel i bostadsrätt tillsammans med föräldrar enligt andra stycket.

#### **§30 Överlåtelse genom bodelning, arv, testamente eller liknande**

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

## Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

### §31 Lägenhetens ändamål

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

### §32 Förändring i lägenhet

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar eller nyinstallation av ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, installationer som är en del av ventilationen eller brandskyddet i fastigheten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Installationer såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, kylaggregat, parabolantennar etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga tillstånd. Bostadsrätthavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrätthavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installationen.

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklag eller på försörjningsarmatur.

### §33 Utomstående personer i lägenheten

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

### §34 Störningar

När bostadsrätthavaren använder lägenheten ska hen 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. Bostadsrätthavaren 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. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrätthavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt 36 § tionde stycket 2.

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

1. Ge bostadsrätthavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
2. Om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden, i den kommun där lägenheten är belägen, om störningarna

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

Om bostadsrätthavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra för detta inte tas in i lägenheten.

### **§35 Upplåtelse i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd till upplåtelse i andra hand ska begränsas till viss tid, dock längst 12 månader.

### **§36 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen har tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Med undantag för det som räknas till lägenheten så svarar bostadsrättsföreningen för husets underhåll.

#### **Till lägenheten räknas:**

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- Brandvarnare
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och Innerdörrar
- Armaturer utanför entré- och altandörrar, som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, svarar bostadsrättshavaren för skötsel och underhåll
- Svagströmsanläggningar
- Vattenfyllda radiatorer, som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och TV samt digitalbox för TV
- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- Brevlåda placerad utanför fastighetens gemensamma utrymmen vid väggkant eller i anslutning till egen entré till lägenhet i enlighet med armaturer

#### **Till lägenheten räknas i bad/duschrum/WC**

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt samt underliggande lager, som krävs för att anbringa tätskiktet på ett fackmannamässigt vis ned till stommen.
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporcelain
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin och torktumlare

- Kranar, blandare och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt/ventil
- Elektrisk handdukstork

#### **Till lägenheten räknas i kök**

- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdon
- Diskmaskin
- Kranar, blandare och avstängningsventiler

Bostadsrätthavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrätthavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. Ej heller svarar bostadsrätthavaren för målning av fasadpartier, plank och förråd i anslutning till bostaden.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrätthavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

För reparationer på grund av brand-, vattenskada eller ohyra svarar bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn

Bostadsrätthavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrätthavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

### **Underhåll och underhållsfond**

#### **§37 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet i bostadsrättsföreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens hus samt varje år i lämplig omfattning besiktiga bostadsrättsföreningens egendom.

#### **§38 Avsättning till underhållsfond**

Inom bostadsrättsföreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §37. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras per räkenskapsår med minst 0,3% av fastighetens/fastigheternas taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

### **Föreningens rätt att avhjälpa brist**

#### **§39 Anmälan av fel och brister**

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

#### **§40 Försummat ansvar av bostadsrättshavaren**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 36 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på stämma och får endast avse åtgärder, som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

### **Tillträde till lägenheten**

#### **§41 Tillträde till lägenhet**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 39 och 40 §§. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig 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.

### **Förverkande av bostadsrätt**

#### **§42 Orsaker till avflyttning**

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, 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 31 och 33 §§
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 34 § 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 bostadsrättshavare.
7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 39 § 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 ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheter fullgörs, samt
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

### **§43 Uppsägning**

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

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § 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.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 42 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 34 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 41 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 35 och 36 §§

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614)

#### **§44 Förverkad nyttjanderätt - undantag**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden, som avses i 42 § 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 34 § 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 förhållanden som avses i 42 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 42 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### **§45 Förverkad nyttjanderätt pga dröjsmål med betalning**

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

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

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

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Formulär 1 och 3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

#### **§46 Avflyttning**

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

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

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 41 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 43 §.

#### **§47 Uppsägning**

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

#### **§48 Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 41 §, ska 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. Försäljning får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **Övriga bestämmelser**

#### **§49 Upplösning av bostadsrättsföreningen**

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **§50 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.