

STADGAR FÖR BRF FURAN 12, FÖRENINGSGATAN 16, GÖTEBORG
Organisationsnummer 769609-9394
Datum: 19 september 2017
Godkänd efter korrigeringar enligt protokoll från extra årsstämma 2017-09-26

13 mars 2018

INLEDANDE BESTÄMMELSER

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Furan 12 med säte i Göteborg.
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.
Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig, hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har tack vare upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

FÖRENINGENS SÄTE

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborg

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som

- kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller
- övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap eftersom det gäller enligt lag.

FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

§ 4

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 överlåtelse avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

PRÖVNING AV MEDLEMSKAP

§6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom 1 månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

FAMILJERÄTTSLIGA FÖRVÄRV

§ 7

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testament, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

§ 8

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem i föreningen, eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. 3 år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsförfarande med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller 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 för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

VID VÄGRAT MEDLEMSKAP ÄR ÖVERLÄTELSEN OGILTIG

§ 9

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

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT

§10

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Med insats avses det belopp som betalades vid förstagångsupplåtelsen. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid tas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Årsavgiften betalas månadsvis 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 och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.
Föreningen får ta ut avgift för informationsöverföring om det blir aktuellt med kollektivt avtal t ex bredband, och alla lägenheter kopplas upp med en avgift per lägenhet.

UPPLÅTELSE-, ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

§11

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.
Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10% av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

FÖRENINGSSTÄMMAN

FÖRENINGENS ORGANISATION

§ 12

Föreningens organisation består av:

- Föreningsstämma
- Styrelse
- Revisorer
- Valberedning

RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

§13

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast 6 veckor för ordinarie årsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar.

FÖRENINGSSTÄMMA

§14

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom 6 månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast 2 veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det bifalles av samtliga närvarande röstberättigade vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

§15

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före ordinarie samt extrastämma. Kallelse sker genom distribution i samtliga medlemmars brevlådor.

Skriftlig kallelse ska alltid sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen om

- ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
- föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion

Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på anslagstavla i varje trapphus entréplan eller genom brev.

MOTIONSRÄTT

§16

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

DAGORDNING

§17

Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justerar protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden till styrelsen och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
17. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Val av revisor och suppleant
20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, t ex motioner
21. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE

§18

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

RÖSTNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

§19

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

PROTOKOLL VID FÖRENINGSSTÄMMA

§20

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

Ifråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om röstning skett ska resultatet anges i protokollet,
4. protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare,
5. senast 3 veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

STYRELSE

§ 21

Styrelsen består av lägst 7 och högst 9 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelseledamöter väljs för högst 2 år och suppleanter för 1 år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara 1 år.

KONSTITUTION OCH FIRMATECKNING

§ 22

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare. Styrelsen utser minst 4 ledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

BESLUTSFÖRHET

§ 23

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 minsta antal ledamöter inkl tjänstgörande suppleant är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

PROTOKOLL VID STYRELSESAMMANTRÄDE

§24

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och de ytterligare 2 ledamöter som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

REVISORER

§ 25

En revisor och högst en suppleant för denna/denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 3 veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst 2 veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

VALBEREDNING

§ 26

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

Valberedningen ska bestå av lägst 2 ledamöter. 1 ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämman.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

FONDER

§ 27

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 28.

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

UNDERHÅLLSPLAN

§ 28

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsföreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

AVYTTRING, TILL- ELLER OMBYGGNAD M M

§ 29

Styrelsen eller firmateknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmateknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 30

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange dagen för utfärdandet samt:

- lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
- dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
- bostadsrättshavarens namn,

- insatsen för bostadsrätt,
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
- datum för utfärdande

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

§31

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- bostadsrättshavaren ansvarar för klämringen runt golvbrunnen i badrum, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- icke bärande innerväggar,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten som sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror som kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledning, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar, bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida; vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbyten gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar,
- till fönster och fönsterdörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m m) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt; med undantag från bostadsrättsföreningens underhållsansvar, installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- gruppecentral/säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elburen golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork, men om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer,
- bostadsrättshavaren ansvarar även för att underhålls- och reparationsansvar enligt § 31 följs även gällande förråd,
- ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan,
- om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning,
- för balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv; målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner;

- om lägenheten är utrustad med terrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras; vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen,
- bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

§32

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt §31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller brandvägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt ytterdörr och i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA SAMT OHYRA

§33

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

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

FÖRÄNDRING AV BOSTADSRÄTTSLÄGENHET

§34

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

AVHJÄLPANDE AV BRIST

§35

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så 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 bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

INGREPP I LÄGENHET

§36

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten,
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§37

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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. Bostadshavaren 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.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

§38

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Bostadsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

§39

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen andrahandsupplåtelse.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en annan juridisk person än en kommun eller ett landsting krävs det tillstånd till upplåtelse i andra hand endast om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

INRYMMA UTOMSTÅENDE

§40

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

ÄNDAMÅL MED BOSTADSRÄTTER

§41

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§42

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter 2 år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

FÖRVERKANDEGRUNDER

§43

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

- 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver 2 veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än 1 vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än 2 vardagar efter förfallodagen,
- 3. Olovlig upplåtelse i andra hand**
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4. Annat ändamål**
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5. Inrymma utomstående**
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
- 6. Ohyra**
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,
- 7. Vanvård, störningar och liknande**
om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
- 8. Vägrat tillträde**
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 9. Skyldighet av synnerlig vikt**
om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 10. Brottsligt förfarande**
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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller om nyttjanderätten inte är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom 3 månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen 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 3 veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom 2 veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren 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.

Punkt 3

Uppsägning enligt 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.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom 2 månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom 2 månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att 2 månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

VISSA ÖVRIGA MEDDELANDE

§ 44

När meddelande enligt nedan har skickats från föreningen som avses i § 7 och 8 samt i § 43 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska, personer, dödsbon med flera angående neckat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHET OCH TOMTRÄTT

§45

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmas godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

TVÄNGSFÖRSÄLJNING

§ 46

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 43 ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen 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 anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

UPPLÖSNING

§ 47

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmen i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

