

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEBO

Antagna vid extra stämma den 2021-00-00 samt vid den ordinarie stämman 2022-00-00

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN .....	3
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte.....	3
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	3
§ 3 Utgår.....	3
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP .....	3
§ 4 Formkrav vid överlåtelse .....	3
§ 5 Rätt till medlemskap.....	3
Juridiska personer.....	3
§ 6 Andelsförvärv.....	3
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten .....	4
§ 9 Prövning av medlemskap.....	4
§ 10 Nekat medlemskap.....	4
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	4
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift.....	4
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	5
FÖRENINGSSTÄMMAN .....	5
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	5
§ 14 Föreningsstämma .....	5
§ 15 Motioner .....	5
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	5
§ 17 Dagordning .....	6
Ordinarie föreningsstämma .....	6
Extra föreningsstämma.....	6
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde .....	6
§ 19 Röstning .....	6
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma.....	6
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	6

§ 21 Styrelse .....	7
§ 22 Konstituering och firmateckning .....	7
§ 23 Beslutsförhet.....	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	7
§ 25 Revisorer .....	7
§ 26 Valberedning.....	7
FONDERING OCH UNDERHÅLL .....	7
§ 27 Fonder .....	7
Yttre fond.....	7
Inre fond .....	7
§ 28 Underhållsplan.....	8
§ 29 Över- och underskott.....	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR .....	8
§ 30 Utdrag ur bostadsrättsförteckningen .....	8
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	8
Till bostadsrätten hör bland annat .....	9
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar .....	10
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra .....	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd .....	10
§ 35 Förändring av bostadsrätt .....	10
§ 36 Avhjälpan av brist .....	10
§ 37 Ingrepp i bostadsrätten .....	10
§ 38 Användning av bostadsrätt.....	11
§ 39 Tillträde till bostadsrätten .....	11
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	11
§ 41 Inrymma utomstående .....	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten .....	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt .....	12
§ 44 Förverkandegrunder .....	12
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser .....	13
§ 45 Vissa meddelanden.....	14
SÄRSKILDA BESLUT .....	14
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	14
§ 47 Utgång .....	14
§ 48 Upplösning .....	14

# OM FÖRENINGEN

## § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Drömostugan Granebo, med Reg.No 769622-4661 Föreningen äger fastigheten Gotland Västerhejde Vibble 1:553 Styrelsen har sitt säte i Gotlands kommun, Gotlands län

## § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta föreningens hus och till respektive hus hörande markområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning till fritidsboende åt medlemmarna utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrätterna är avsedda att uteslutande nyttjas för fritidsboende och uthyrning. Bostadsrättshavaren skall sörja för att ändamålet med föreningen enligt ovan tillgodoses, och att området genom den angivna uthyrningen blir levande och till gagn för Gotland som turistmål.

Föreningen avser, främst genom anlitan av extern entreprenör, främja viss serviceverksamhet med anknytning till uthyrningen och nyttjandet; innebärande exempelvis

- Att tillsyn av bostadsrätten tillhandahålls i samband med uthyrningen av bostadsrätten
- Att fastighetsskötsel av allmänna marktytor tillhörande föreningen förekommer
- Att restaurang och matbutik finns i närområdet

## § 3 Utgå

# ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

## § 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte

uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

## § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Förvärvaren får endast nyttja bostadsrätten som fritidshus/boende men inte bosätta sig permanent, inte mantalsskriva sig och inte bo stadigvarande i bostadsrätten. Om så sker har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

## Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt får erhålla medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt får inte nekas medlemskap.

## § 6 Andelsförvärv

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

## § 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

## § 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en 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.

## § 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

# AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## § 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften beslutas av styrelsen och fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens andelstal, yta eller insats.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för bostadsrätten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

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

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. 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 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, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av styrelsen beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per bostadsrätt.

Vidare kan styrelsen besluta att en del av årsavgiften för varje bostadsrätt skall fastställas med hänsyn till de kostnader som föreligger för servicetjänster knutna till föreningens fastigheter och övriga kostnader hänförliga till uthyrning.

## **§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för 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 procent av prisbasbeloppet per år. Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostadsrätten är upplåten.

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

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning**

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Stämman kan hållas på annan plats än där föreningen har sitt säte efter beslut av styrelsen.

### **§ 14 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

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.

Begäran ska ange 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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### **§ 15 Motioner**

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

### **§ 16 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

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

Om styrelsen beslutar att stämman hålls på annan ort än där föreningen är registrerad skall orten anges i kallelsen.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## § 17 Dagordning

### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av en eller två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande

### Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

## § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

## § 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna 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 sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

## § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga 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 har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

# STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

## § 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

## § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig sekreterare och om stämman så beslutat; ordförande

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst tre personer, varav minst två styrelse-ledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

## § 23 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot 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.

## § 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst tre, samt högst en suppleant. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så

att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst en ledamot. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

# FONDERING OCH UNDERHÅLL

## § 27 Fonder

### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrätten.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av bostadsrätten använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrätten.

Bostadsrättens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för bostadsrätten och samtliga andelstal för bostadsrätterna i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

## § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

## § 29 Över- och underskott

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

# BOSTADSRÄTTS- FRÅGOR

## § 30 Utdrag ur bostadsrättsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur bostadsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. bostadsrättens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet

## § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrätterna är avsedda att användas uteslutande för fritidsboende. Bostadsrättshavaren skall sörja för att ändamålet med Drömstugan Granebo enligt ovan tillgodoses.

Föreningen tillhandahåller genom avtal med entreprenör en service innebärande tillsyn av bostadsrätten i samband med uthyrningen av denna. För sådan service har bostadsrättshavaren att erlagga särskild avgift till ansvarig entreprenör.

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i bostadsrätten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i bostadsrätten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut avseende skötseln av föreningens mark.



#### Till bostadsrätten hör bland annat:

1. 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
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i bostadsrätten och övriga utrymmen tillhörande bostadsrätten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom tex kyl/frys och diskmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. bostadsrätten innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätnings- lister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
8. målning av radiatorer och värmeledningar
9. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informations-överföring till de delar de är synliga i bostadsrätten och betjänar endast den aktuella bostadsrätten
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
11. golvbrunn, klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
12. eldstäder och braskaminer med tillhörande skorsten
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd

14. säkringsskåp, samtliga elledningar i bostadsrätten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
15. varmvattenberedare
16. samtliga inventarier
17. Köksinventarier. Styrelsen kan fatta beslut om avsteg från detta ansvar.
18. Luftvärmepump
19. elburen golvvärme och handdukstork

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat komplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för bostadsrätten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om bostadsrätten är utrustad med balkong, altan eller hör till bostadsrätten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

När bostadsrättshavaren hyr ut bostadsrätten är denne skyldig att följa de uthyrningsregler och instruktioner som styrelsen upprättar, så också hålla bostadsrätten i det skick och med den utrustning som styrelsen beslutat inklusive avsättningar till inre fond, om styrelsen beslutat att inrätta sådan.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrätts- havarens 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 bostadsrätten med ledningarna och dessa tjänar fler än en bostadsrätt (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informations-överföring som bostadsrättsföreningen försett bostadsrätten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i bostadsrätten som bostadsrättsföreningen försett bostadsrätten med exkl värmepump, samt
4. ytterdörr och i förekommande fall för brevlåda, postbox

### **§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra**

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

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

### **§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt

§ 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens bostadsrätt.

### **§ 35 Förändring av bostadsrätten**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en bostadsrätt 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.

### **§ 36 Avhjälpande av brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadsrättens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i bostadsrättens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 37 Ingrepp i bostadsrätt**

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

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

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

### § 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av bostadsrätten 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. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av bostadsrätten iakttä alla 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 bostadsrätten.

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 bostadsrätten.

### § 39 Tillträde till bostadsrätten

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

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

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i bostadsrätten 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.

### § 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostadsrätt 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 bostadsrätt i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadsrätt kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. 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
2. om bostadsrätten är avsedd för permanentboende och rätten till bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§40 är inte avsedd att tillämpas vid de tillfällen då bostadsrätten är uthyrd via extern entreprenör

### § 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda bostadsrätten 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.

### § 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två 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 tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

### § 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en bostadsrätt som innehåses med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen 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 två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfalldagen 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, mer än en vecka efter förfalldagen

#### 3. Olovlig upplåtelse i andra hand

Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand

#### 4. Annat ändamål

Om bostadsrätten 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 bostadsrätten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrätten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrätten bidrar till att ohyran sprids i huset

### 7. Vanvård, störningar och liknande

Om bostadsrätten 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 bostadsrätten 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 bostadsrätten 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 bostadsrätten 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.

§44 är inte avsedd att tillämpas vid de tillfällen då bostadsrätten är uthyrd via extern entreprenör

## 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 bostadsrätten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från bostadsrätten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre 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 andrahands- upplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från bostadsrätten:

1. om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka bostadsrätten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där bostadsrätten är belägen

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från bostadsrätten 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 betalt avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen

inte bör få behålla bostadsrätten.

### 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 bostadsrätten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två 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 bostadsrätten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två 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 två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

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

#### **§ 45 Vissa meddelanden**

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av 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 nekat 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**

#### **§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans 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.

#### **§ 47 Utgång**

#### **§ 48 Upplösning**

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