



# STADGAR FÖR BRF PORKALA

*Förslag framlagt vid ordinarie stämma 2022*

## Innehåll

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN .....	3
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte .....	3
§ 2 Definitioner och begrepp .....	3
§ 3 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	3
§ 4 Samverkan .....	3
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP .....	3
§ 5 Formkrav vid överlåtelse .....	3
§ 6 Rätt till medlemskap .....	3
§ 7 Andelsförvärv.....	3
§ 8 Familjerättsliga förvärv.....	3
§ 9 Rätt att nyttja bostadsrätten .....	4
§ 10 Prövning av medlemskap.....	4
§ 11 Nekat medlemskap .....	4
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN .....	4
§ 12 Årsavgift och insats.....	4
§ 13 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	4
FÖRENINGSTÄMMAN.....	4
§ 14 Räkenskapsår och årsredovisning .....	4
§ 15 Föreningsstämma .....	4
§ 16 Motitioner.....	5
§ 17 Kallelse till föreningsstämma.....	5
§ 18 Dagordning .....	5
§ 19 Rösträtt, ombud och biträde .....	5
§ 20 Röstning .....	6
§ 21 Protokoll vid föreningsstämma .....	6
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING .....	6
§ 22 Styrelse .....	6
§ 23 Konstituering och firmateckning .....	6
§ 24 Beslutsförhet .....	6
§ 25 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	6
§ 26 Revisorer.....	6
§ 27 Valberedning.....	7
FONDERING OCH UNDERHÅLL.....	7
§ 28 Yttre fond.....	7
§ 29 Underhållsplan.....	7
§ 30 Över- och underskott.....	7
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR .....	7
§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning .....	7
§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar.....	7
§ 33 Bostadsrättsföreningens ansvar .....	8
§ 34 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra .....	8
§ 35 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd .....	8
§ 36 Förändring av bostadsrättslägenhet .....	8
§ 37 Avhjälpan av brist .....	9
§ 38 Ingrepp i lägenhet.....	9
§ 39 Användning av bostadsrätten.....	9
§ 40 Tillträde till lägenheten.....	9
§ 41 Andrahandsupplåtelse.....	9
§ 42 Inrymma utomstående, maximalt antal boende i lägenheten .....	9
§ 43 Ändamål med bostadsrätten .....	9
§ 44 Avsägelse av bostadsrätt .....	10
§ 45 Förverkandegrunder.....	10
§ 46 Vissa meddelanden.....	10
SÄRSKILDA BESLUT.....	11
§ 47 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	11
§ 48 Upplösning.....	11

## OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Porkala. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### § 2 Definitioner och begrepp

I dessa stadgar tillämpas följande definitioner:

”Bostadsrätt” är den rätt i bostadsrättsföreningen en medlem har till följd av upplåtelsen.

Medlem som äger bostadsrätt kallas ”bostadsrättshavare”.

Med ”styrelsen” avses bostadsrättsföreningens ledamöter och suppleanter.

Såväl ”bostadsrättsföreningen” som ”föreningen” avser Bostadsrättsföreningen Porkala.

### § 3 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i dess hus upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna verka för en långsiktigt hållbar social, ekonomisk och ekologisk utveckling.

### § 4 Samverkan

Bostadsrättsföreningen kan vara medlem i en eller flera externa organisationer, t.ex. intresse- och medlemsorganisationer för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningens verksamhet kan bedrivas i samverkan med extern organisation. Beslut avseende sådan samverkan fattas av styrelsen.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 5 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 6 Rätt till medlemskap

Inträde som medlem i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

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

#### Fysiska personer

Fysisk person som förvärvat en bostadsrätt får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med dess ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund så som definierat enligt svensk grundlag.

#### Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet eller lokal får nekas medlemskap.

Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet får inte nekas medlemskap.

Juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av föreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

### § 7 Andelsförvärv

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

### § 8 Familjerättsliga förvärv

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

## § 9 Rätt att nyttja bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne nyttja bostadsrätten endast efter erhållet eller beviljat medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får nyttja bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen 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 föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

Juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

## § 10 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.

## § 11 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

### § 12 Årsavgift och insats

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska sättas så att den täcker bostadsrättsföreningens löpande verksamhet och så att underhåll kan ske enligt aktuell underhållsplan.

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 påminnelseavgift och dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning

sker samt, efter fortsatt dröjsmål, inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. Hushållsel ingår normalt inte i årsavgiften. För informationsöverföring, i form av t.ex. internetanslutning och kabel-TV, ska ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Beslut om insats motsvarande fastställd nivå kan fattas av styrelsen. Beslut om förändring av insatsens nivå ska alltid fattas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

### § 13 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 lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

## FÖRENINGSTÄMMAN

### § 14 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december.

Senast sju veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### § 15 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 begärts av föreningens revisor eller vid ett och samma tillfälle skriftligen begärts av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket eller vilka ärende som stämman ska behandla.

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 stämмоfunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

## § 16 Motioner

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

## § 17 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Föreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## § 18 Dagordning

### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska dagordningen bestå av följande punkter:

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 två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två 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 ledamöter 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 och 23 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

## § 19 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 på föreningsstämma medföra högst ett, valfritt biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerade partner, sambo, förälder, syskon eller barn får vara ombud.

## § 20 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 bostadsrättslagen.

Röstsedel som vid slutet omröstning inte avlämnats före rösträkning eller avlämnats utan röstuppgift (blank sedel) räknas ej i röstresultatet.

## § 21 Protokoll vid föreningsstämma

Stämмоordföranden ska se till att det förs protokoll.

Beträffande protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. att föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. att, om röstning har skett, resultatet ska anges i protokollet.

Protokollet ska justeras och undertecknas av såväl stämмоordföranden som samtliga av stämman valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet göras tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras betryggande – lättillgängligt för behöriga och skyddat mot obehörig åtkomst.

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 22 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter samt högst fyra suppleanter.

Maximalt en representant per lägenhet kan vara ledamot eller suppleant i styrelsen.

Föreningsstämman väljer samtliga ledamöter och suppleanter.

För att kunna nomineras och verka som ledamot eller suppleant krävs medlemskap i föreningen. Ledamot eller suppleant som avflyttat från föreningen eller av annan anledning mister sitt medlemskap måste omedelbart lämna sitt uppdrag. Förslag till ny styrelse ska lämnas av valberedningen och kan även lämnas av enskild medlem. Kandidater ska presenteras i god tid före aktuell stämma. I presentationen ska, förutom kandidatens duglighet för uppgiften, redovisas förhållanden som kan misstänkas leda till jävsituationer.

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

### § 23 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv avseende funktioner och roller. Styrelsen utser därmed ordförande, vice ordförande, ekonomiansvarig och sekreterare. Därutöver kan styrelsen utse informationsansvarig, organisatör för studie- och fritidsverksamhet samt funktionärer med ansvar för andra områden inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen ska utse minst två och högst fyra personer, varav minst två ledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

### § 24 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av samtliga styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta röstande företräder. Vid lika röstetal kan styrelsens ordförande välja att utnyttja sin utslagsröst. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### § 25 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelsens ledamöter och suppleanter samt revisor har rätt att ta del av styrelsens protokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

### § 26 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Minst en av revisorerna ska vara auktoriserad revisor. Samtliga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

För att kunna nomineras och verka som intern revisor krävs medlemskap i föreningen. Intern revisor som avflyttat från föreningen eller av annan anledning mister sitt medlemskap måste omedelbart lämna sitt uppdrag.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är helt avslutad och revisionsberättelsen lämnad till styrelsen senast fyra 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.

### § 27 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Maximalt en representant per lägenhet kan vara valberedare i föreningen.

För att kunna nomineras och verka som valberedare krävs medlemskap i föreningen. Valberedare som avflyttat från föreningen eller av annan anledning mister sitt medlemskap måste omedelbart lämna sitt uppdrag.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. 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

### § 28 Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska fondera medel för yttre underhåll. Med yttre avses här inte endast husens utsida och mark, utan innefattar även husens insida och installationer under mark.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

### § 29 Underhållsplan

Styrelsen ska

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

### § 30 Över- och underskott

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

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

Utdraget ska ange

1. lägenhetens 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.

### § 32 Bostadsrättshavarens ansvar

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 eget underhålls- och reparationsansvar enligt 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, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten hör bland annat följande:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak inklusive 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 lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin samt vattenledningar, avstängningsventiler och, i förekommande fall, anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, beslag, handtag, gångjärn, brevinkast och lås inklusive nycklar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. Glas i fönster och dörrar, persienner samt, i förekommande fall, solreducerande film, isolerglaskassett och galler.
6. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr.
7. Målning av radiatorer och värmeledningar.
8. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten: blandare och duschmunstycke inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Golvbrunn, vattenlås och klämring.
11. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
12. Säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. Brandvarnare.
14. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

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

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.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning och ledning som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### § 33 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 32, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Radiatorer och värmeledningar som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
3. Ventilationskanaler, inklusive hela ventilationssystemet med ventilationsdon samt spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
4. I förekommande fall: brevlåda, postbox och staket som föreningen försett lägenheten med.

### § 34 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (till följd av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning enligt bostadsrättslagen.

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

### § 35 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 32 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 föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### § 36 Förändring av bostadsrättslägenhet

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.



### § 37 Avhjälpande av brist

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 avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 38 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

### § 39 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i väsentlig grad är skadliga för deras hälsa eller försämrar deras bostadsmiljö. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten 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 dem som hör till bostadsrättshavarens hushåll, dem 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 det inte tas in i lägenheten eller i föreningens lokaler och gemensamma utrymmen.

### § 40 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när så behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen

svarar för eller för att avhjälpas brist när bostadsrättshavaren försummat sitt ansvar för lägenhetens skick.

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

Bostadsrättsföreningen 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 föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

### § 41 Andrahandsupplåtelse

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

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

### § 42 Inrymma utomstående, maximalt antal boende i lägenheten

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

För att söka säkerställa att ovan lagstadgade krav kan uppfyllas är maximalt antal boende i en lägenhet begränsat som följer:

- Ett rum och kök/kokvrå upp till 50 m<sup>2</sup>:  
max tre personer
- Två rum och kök/kokvrå upp till 70 m<sup>2</sup>:  
max fyra personer
- Tre rum och kök upp till 90 m<sup>2</sup>:  
max sex personer
- Fyra rum och kök upp till 110 m<sup>2</sup>:  
max åtta personer

Antal rum ovan är det antal som lägenheten ursprungligen haft och förändras ej av en ombyggnad.

### § 43 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen.

## § 44 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 och riktas till 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.

## § 45 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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 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 en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två 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 vad som krävs 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 väsentlig del omfattar 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.

## § 46 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 ska ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, i föreningens tidskrift, på föreningens webbplats eller genom brev.

Då krav enligt lag finns på skriftlig information till medlemmarna eller utomstående, får bostadsrättsföreningen använda elektroniska hjälpmedel. Förutsättningarna för användning av elektroniska hjälpmedel regleras i lag.

## SÄRSKILDA BESLUT

### § 47 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Föreningsstämmans godkännande erfordras om bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt ska avhändas eller om föreningens hus eller mark väsentligt ska förändras.

Styrelsen eller dess firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

### § 48 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i direkt proportion till bostadsrättslägenheternas insatser.