



STADGAR

Vikingsberg Bostadsrättsförening 20221022

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vikingsberg

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vi har en liten förening med 10 lägenheter och strävar efter att ha låg månadsavgift, vilket uppskattas av alla.

För detta krävs att vi sköter det mesta av underhållet i huset själv. Vi städar/skottar på såväl trottoar som gångar på inngården, klipper gräs, rensar rabatter, städar gemensamma utrymme, utför mindre reparationer.

Även administration, förhandlingar, styrelsearbete, kontakter med myndigheter och hantverkare o.dyl. sköts av föreningsmedlemmarna.

En förutsättning för att hålla boendekostnaderna nere är att alla ställer upp på ovan nämnda uppgifter på ett solidariskt och rättvist sätt, jämt och lika fördelat mellan föreningsmedlemmarna.

När man köpt en lägenhet i vårt hus har man blivit informerad om vilka skyldigheter man har för att vi ska kunna hålla månadsavgiften låg. Om man inte deltar i det gemensamma arbetet ska bostadsrättshavaren kompensera bostadsrättsföreningen på nivå som motsvarar andra föreningsmedlemmars arbetsinsatser.

Vidare har föreningen till ändamål att främja och stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborg

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 3

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer, adress och ev. ytterligare uppgifter som styrelsen bestämmer.

Styrelsen är skyldig, normalt inom 1 månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning, referenser avseende sökanden. Således är det styrelsen som avgör frågan om att anta medlem.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent avser bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 5

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex 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.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 6

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 skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 7

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen.

Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens 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.

Formkrav vid överlåtelse

§ 8

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris och överlåtelsedag. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Föreningsfrågor

Föreningens organisation

§ 9

Föreningens organisation består av:

föreningsstämma

styrelse

revisorer

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.

Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 11

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskaps år (före juni månads utgång).

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

Kallelse till stämma

§ 12

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1) Ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller

2) Föreningsstämma skall behandla fråga om

a) föreningens försättande i likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 13

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 2 veckor före stämman.

§ 14

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. övriga i kallelsen anmälda ärenden.

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

Röstning

§ 15

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 16

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller enbart för i fullmakten angiven stämma.

Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

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

Beslut vid stämma

§ 17

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 2/3 av föreningens medlemmar stödjer vid lika röstetal den gäller den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 18

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 föreningen med anledning av en om eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Protokoll

§ 19

Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

§ 20

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden till nästa ordinarie stämma.

Ledamot och suppleant kan väljas om.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Konstituering och firmateckning

§ 21

Styrelsen utser inom sig ordförande, ekonomiansvarig och sekreterare.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två tillsammans tecknar föreningens firma.

Beslutförhet

§ 22

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 och vid lika röstetäl den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 23

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till, ny och ombyggnader av sådan egendom.

Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 37.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 24

Styrelsen äger rätt att ta beslut om åtgärd av underhålls eller reparationskaraktär för vilken kostnaden uppgår till maximalt $\frac{1}{4}$ av gällande basbelopp. För åtgärd av annan karaktär (exempelvis nyanskaffning) eller för vilken kostnaden överstiger $\frac{1}{4}$ av gällande basbelopp fordras stämmas beslut eller skriftligt samtycke från minst $\frac{2}{3}$ av föreningens medlemmar. Styrelsen skall informera samtliga medlemmar om åtgärdens art och kostnad.

Medlems och lägenhetsregister

§ 25

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Styrelsen skall också ombesörja att i lägenhetsförteckningen förvara dokument avseende åtgärd § 32 stycke a och b samt styrelsens protokoll/beslut ang. åtgärden

Revisorer

§ 26

Revisorerna skall till antalet vara minst en samt högst en suppleant.

Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

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

Avgifter till föreningen

§ 27

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och årsavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och inbetalas den 28:e i varje kalendermånad om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår förseningsavgift enl. vad som beslutats på stämma. I årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, renhållning, amortering, räntor, övriga kostnader som beräknas efter resp. lägenhets andelstal

§ 28

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 prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avgift för 2:a hands uthyrning får för en lägenhet per år motsvara högst 10% av prisbasbeloppet.

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

Underhållsplan

§ 29

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fonder

§ 30

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättsfrågor

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 31

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 32

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.
- Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.
- Det åligger bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
- Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.
- Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 37 om förändring av lägenhet.
- Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.
 - a) bostadsrättshavaren skall till styrelsen inkomma med skriftlig ansökan och dokumentation om förändringen och styrka att åtgärden utföres av fackman. Styrelsen skall ges rimligt rådrum för ställningstagande samt protokollföra detta. Det åligger bostadsrättshavare att vid försäljning/överlåtelse av bostadsrättslägenhet informera köpare om ändringen
 - a) bostadsrättshavaren skall också till bostadsrättsföreningen inlämna dokumentation på utörd åtgärd samt vilken firma som utfört denna.
- Bostadsrättshavarens underhålls och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat: ytskikt på rummens 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, icke bärande innerväggar, stuckatur
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
- Lägenhetens innerdörrar och ytterdörrars insida med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, dörrhandtag, ringklocka, brevinkast, lås inklusive nycklar mm;
- Bostadsrättsföreningen svarar för målning och ev. ändringar av ytterdörrens yttersida, tillika karm, spröjsar och glas i dörr, dörrhandtag, vred, beslag, ringklocka, brevinkast, glas i fönster samt spröjs på fönster, till fönster och balkongdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning invändigt
- Bostadsrättsföreningen svarar för målning och kittning såväl utvändigt som mellan fönster
- Bostadsrättshavaren svarar själv för:
 - målning av fönster invändigt samt målning av radiatorer och värmeledningar
 - ledningar för avlopp, gas, 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 mm) inklusive packning,
 - avstängningsventiler och anslutningskopplingar till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
 - klämringen (för fixering av golvmatta till golvbrunn), rensning av golvbrunn och vattenlås
 - köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
 - gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
 - brandvarnare,

- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med, -egna installationer.
- För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.
- Bostadsrättshavaren svarar/ansvarar själv för att ytskikt i våtrum och andra utrymme är tätt. Om vattenskada uppstår under ytskiktet och ned till/i trossbotten och vidare till lägenheten /lägenheterna under, på grund av att ytskikt ej varit tätt (t.ex. sprucket kakel, hål i plastgolv eller annan golvbeläggning, otät låsning eller dylikt, kan bostadsrätt-/lägenhetsinnehavaren (där skadan uppstått) vara ansvarig för skadan.
Det åligger bostadsrättsinnehavaren att utan dröjsmål anmäla skadan till bostadsrättsföreningens styrelse samt till försäkringsbolag där man har sin hemförsäkring resp. bostadsrättstillägget. Utrymmet får ej användas så länge som skadan inte åtgärdad. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
- Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.
- För att sätta upp parabol/antenn (utomhus) krävs skriftlig ansökan till styrelsen och dess godkännande, krävs skriftligt godkännande av samtliga grannar, att placering ej sker utanför balkongräcket, montering får inte ske på husfasad, balkongskärmar eller balkongräcke, att monteringen sker fackmannamässigt.
På K-märkta byggnader kan det av kommunen krävas bygglov för uppsättning/montering, det åligger bostadsrättshavaren att själv informera sig härom samt följa gällande bestämmelser. Bostadsrättshavaren skall stå för alla kostnader.
- Bostadsrättshavaren skall skriva på ansvarsförbindelse som upphäver fastighetsägaransvaret.
- Blomster-/balkonglådor får ej hängas på utsidan av balkong.
- Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.
- Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.
- Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation. Med undantag av § 32 punkt a och b.
- Eldstad och sotning
I lägenhet med fungerande eldstäder i form av kakelugnar, kaminer, braskaminer eller öppna spisar ansvarar medlemmen själv för underhållet av eldstaden med tillhörande rökgång.
Dessutom bekostar medlemmen själv sotning av eldstaden samt brandskyddskontroll. Kakelugn, kamin, braskamin eller liknande eldstäder som eldas mer än ca 500 kg ved/år 1 gång/år och används eldstaden mer sällan, så kallad trivseldning, och eldas mindre än 500 kg ved/år vart tredje år.

Om det har gått mer än 4 år sedan eldstaden sotades beläggs den med eldningsförbud. Både eldstaden och rökgången måste då prov tryckas innan de får tas i bruk igen.
Bostadsrättshavaren ska inkomma med intyg från behöriga sotare resp. myndighet.

§ 33

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 32 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 34

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 35

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 36

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 32 i sådan utsträckning 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 föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37

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, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

§ 38

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och om det är fråga om bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Ej tillåtet att rasta husdjur på bakgård/trädgård ej heller tillåtet med störande ljud från husdjur i lägenhet, i gemensamma utrymme (trappuppgång, träd-/bakgård).

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

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

§ 39

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 36. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 40

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet till självständigt bruk i andra hand om det finns beaktansvärda skäl och styrelsen ger sitt samtycke. Exempel på beaktansvärda skäl är till exempel hög ålder, sjukdom, militärtjänstgöring, arbetsbyte till annan ort, tillfälligt boende på annan ort eller provboende i samboförhållande. Tillstånd skall begränsas till viss tid.

Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättsinnehavaren är inför föreningen ansvarig för alla förpliktelser enligt stadgarna under hela den tid som lägenheten är uthyrd i andra hand.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavarens andrahandsuthyrning får bostadsrättsinnehavaren upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd kan lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

Om antalet andrahandsuthyrningar blir så högt att det riskerar försvåra för föreningen att fungera som bostadsrättsförening, äger styrelsen rätt att neka fler andrahandsupplåtelse.

Styrelsen äger rätt att neka till upplåtelse i andra hand om det är uppenbart att medlemmen själv inte har för avsikt att flytta in eller misstanke föreligger om spekulationsköp.

Samtycke behövs dock inte i följande fall om bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enl. 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse.

§ 41

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

§ 42

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 43

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkandeanledningar

§ 44

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller lokal mer än två dagar efter förfallodagen.
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- 6) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och genom detta bidrar till att ohyran sprids i huset.
- 7) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsido sätter sina skyldigheter enligt § 38 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 8) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 39 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 9) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt 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.

§ 45

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

§ 46

En uppsägning skall vara skriftlig.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 44 p 35 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 44 p 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. Är det fråga om allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 44 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på annat sätt som anges i § 44.

§ 47

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 44 p 1–5 eller 7–9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 38 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 44 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 44 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 48

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 44 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen 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.

§ 49

Är nyttjanderätten enligt § 44 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

- 1) om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
- 2) är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförudd omständlighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 44 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§ 50

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 44 p 1, 6–8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 44 p 35 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 44 p 2 och bestämmelserna i § 49 tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 44 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 49.

Vissa övriga meddelanden

§ 51

Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 5, 36, 38, 44 p 1 och § 46 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning

§ 52

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 44, skall bostadsrätten tvångsförsäljas 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

§ 53

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

§ 54

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar