

# STADGAR

för

## Bostadsföreningen Vestergård UPA

organisationsnummer 702002-5156

### OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 4 Bosättningskrav
- § 5 Andelsägande
- § 6 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 7 Årsavgiftens beräkning
- § 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 9 Övriga avgifter
- § 10 Dröjsmål med betalning
- § 11 Upplåtelse

### FÖRENINGSSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

### STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

### BOSTADSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

### ANVÄNDNING AV NYTTJANDERÄTTEN

- § 44 Användning av nyttjanderätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

### FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

### ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

# OM FÖRENINGEN

## § 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsföreningen Vestergård UPA. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (Modellen N:o 1) upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar denna rätt kallas **bostadshavare**.

## § 2 Medlemskap och överlåtelse

Endast fysisk person kan ansöka om medlemskap. Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger rätt att överlåta sin andel till en annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen.

En ny innehavare får utöva **nyttjanderätten** och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer (skall innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna och ordningsreglerna föreskriver samt att ha för avsikt att medlem eller familjemedlem bosätter sig i fastigheten). Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## § 3 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar nyttjanderätt i föreningens hus. Den som en nyttjanderätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Har andel övergått till ny innehavare, får denna ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antagas icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt, om icke annan överenskommelse träffats.

Har andelen förvärvats på exekutiv auktion eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvaltaren icke annan rätt än den som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap, iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske. Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talat emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilda lagstadgande.

#### **§ 4 Bosättningskrav**

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i lägenheten i bostadsföreningen har föreningen rätt att vägra medlemskap.

#### **§ 5 Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i bostadsföreningen får vägras medlemskap i föreningen om inte nyttjanderätten efter förvärvet innehas av makar, sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas, förälder/föräldrar eller barn.

#### **§ 6 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

#### **§ 7 Årsavgiftens beräkning**

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Årsavgiften skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria vardagen i månaderna mars, juni, september och december.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

#### **§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

#### **§ 9 Övriga avgifter**

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning. På gemensamma städdagar skall minst en representant från varje lägenhet medverka. Om medverkan ej sker har föreningen rätt att debitera 1,5% av ett prisbasbelopp per tillfälle och lägenhet. Detsamma gäller om lägenhetsinnehavare ej ställer upp enligt schemalagd snöskottning och/eller trädgårdsskötsel med mera.

#### **§ 10 Dröjsmål med betalning**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m. Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

#### **§ 11 Upplåtelse**

Om styrelsen försäljer en andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats s.k. upplåtelseavgift.

# FÖRENINGSSTÄMMA

## § 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas senast före juni månads utgång. Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

## § 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

## § 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

## § 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## § 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid

och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
  - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
  - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
  - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## § 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar nyttjanderätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlem, som icke tillfullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämman. Se p 1 §49 Förverkande

## § 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

## § 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet. Särskild majoritet innebär att för att ett beslut skall vara giltigt måste alla röstberättigade

medlemmar förena sig därom, eller beslutet fattas på två av varandra följande stämmor varav en ordinarie och med minst en månads mellanrum och på den stämman som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Exempelvis:

- Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna.
- Beslut om stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas.
- Beslut om stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser i lagen om ekonomiska föreningar.

## § 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande

annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

## § 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## § 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## § 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **§ 24 Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### **§ 25 Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

### **§ 26 Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **§ 27 Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### **§ 28 Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Om hyresnämnden inte tar upp

ärendet till beslut räcker det med att minst två tredjedelar av de röstande på stämman godkänner beslutet för att beslutet skall vara giltigt.

### **§ 29 Firmateckning och attestering av leverantörsfakturor för betalning.**

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Leverantörsfakturor skall attesteras först av kassören och därefter ytterligare en styrelseledamot innan betalning får ske.

### **§ 30 Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

### **§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin nyttjanderätt.

### **§ 32 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### **§ 33 Revisor**

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver

inte heller vara auktoriserade eller godkända. Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet.

### § 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 35 Bostadshavarens ansvar

Bostadshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadshavaren försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar

- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar. Kostnad för sotning och provtryckning bekostas av bostadshavaren
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanaliseringar, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadshavaren endast för målning.

### § 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadshavaren eller tidigare innehavare av nyttjanderätten. Detta gäller även mark, förråd,

garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

### **§ 37 Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadshavaren endast i begränsad omfattning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. Hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### **§ 37 a Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

### **§ 38 Balkong, altan och takterrass**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### **§ 39 Felanmälan**

Bostadshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### **§ 40 Gemensam upprustning**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### **§ 41 Vanvård**

Om bostadshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd

utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadshavarens bekostnad.

### **§ 42 Övriga anordningar**

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### **§ 43 Förändring i lägenhet**

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt förutom målning, byte/reparation av golv, byte/reparationer av vitvaror, byte/reparationer av VVS artiklar så som toalettstol, handfat, badkar etc. och reparationer av elinstallationer. Samtliga erforderliga myndighetslov skall inhämtas och endast behöriga hantverkare får anlitas. Vid övriga åtgärder utser styrelsen besiktningsman vilken besiktigar före samt efter förändringsarbetet. Medlem står för hänförliga kostnader för denne. Bostadshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till byggnadsnämnden skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **ANVÄNDNING AV NYTTJANDERÄTTEN**

### **§ 44 Användning av nyttjanderätten**

Bostadshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av

avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

#### **§ 45 Störningar m.m.**

Vid användning av lägenheten ska bostadshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i nyttjanderätten.

Bostadshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadshavaren eller som utför arbete för bostadshavarens räkning.

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

#### **§ 46 Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### **§ 47 Andrahandsupplåtelse**

En bostadshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### **§ 48 Inneboende**

Bostadshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## **FÖRVERKANDE**

#### **§ 49 Förverkande grunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med nyttjanderätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadshavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han delgavs beslutet.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt ovan gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

#### **§ 50 Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadshavaren till last är av liten betydelse.

Föreningen skall normalt uppmana bostadshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp nyttjanderätten. Sker rättelse kan bostadshavaren inte skiljas från nyttjanderätten.

### **§ 51 Ersättning vid uppsägning**

Om föreningen säger upp bostadshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### **§ 52 Tvångsförsäljning**

Har bostadshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan nyttjanderätten komma att tvångsförsälas av kronofogden.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

## **ÖVRIGT**

### **§ 53 Meddelanden**

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats i de fall föreningen har en webbplats, genom elektronisk information eller utdelning.

### **§ 54 Framtida underhåll**

Styrelsen bör upprätta och följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden skall årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

### **§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

### **§ 56 Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### **§ 57 Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Föreningslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.