



Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Ekedal

2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sida	
§1	Föreningens firma och ändamål	3
§2	Föreningens säte	3
§3	Räkenskapsår	3
§4-5	Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen	3
§6	Avgifter	3
§7	Underhållsplan, avsättning & användning av överskott	4
§8	Styrelse	4
§9	Konstituering och beslutsförhet	5
§10	Förvaltning	5
§11	Avyttring m m	5
§12	Styrelsens åligganden	5
§13	Firmateckning	6
§14	Revisor	6
§15	Valberedning	7
§16	Föreningsstämma	7
§17	Kallelse till stämma	7
§18	Motionsrätt	8
§19	Dagordning	8
§20	Protokoll	9
§21	Röstning, ombud och biträde	9
§22	Formkrav vid överlåtelse	9
§23-25	Rätt att utöva bostadsrätten	10
§26-33	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	10
§34	Föreningens rätt att avhjälpa brist	13
§35	Tillträde till lägenheten	14
§36	Avsägelse av bostadsrätt	14
§37-40	Förverkande av bostadsrätt	14
§41	Avflyttning	16
§42	Uppsägning	16
§43	Tvångsförsäljning	17
§44	Ordningsregler	17
§45-46	Övriga bestämmelser	17

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal, organisationsnummer: 716417-6039.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. 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 ska ha sitt säte i Värmdö kommun.

Räkenskapsår

§ 3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, dock senast en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Som underlag för medlemskapsprövning kommer föreningen att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 5

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

Avgifter

§ 6

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar enligt § 7 finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Fasta avgifter som är direkt knutna till viss lägenhet ska dock ingå i lägenhetens årsavgift. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investering som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett insats.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för bland annat värme och vatten ska erläggas efter förbrukning eller area.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader med mera.

Överlåtelseavgift med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Underhållsplan, avsättning och användning av överskott

§ 7

Styrelsen ska upprätta underhållsplan och årligen följa upp denna för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av andra stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet.

För det fall styrelsen beslutar att inte avsätta några medel enligt underhållsplan ska ändå avsättning ske till fond för yttre underhåll med ett belopp motsvarande minst 1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

§ 8

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år, omval kan ske.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem i föreningen väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Personen ska vara myndig och inte stå under förvaltare eller vara försatt i konkurs och inte heller vara underkastad näringsförbud.

Konstituering och beslutsförhet

§ 9

Om inte föreningsstämma beslutar annat ska ordförande utses av ordinarie föreningsstämma. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Vid konstituerande styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje hållen föreningsstämma där styrelseval förekommit, ska utses vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordförande, vid ordförandens förfall ska vice ordförande träda in i ordförandens ställe. Sammanträde ska dessutom utlysas då minst en ledamot av styrelsen så begär.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll. Protokollet ska justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt. Styrelseledamot har rätt att få en avvikande mening antecknad i protokollet.

Styrelsen får utse person till adjungerad ledamot. Sådan ledamot har inte rösträtt men kan efter beslut av styrelsen ges yttrande- och förslagsrätt.

Styrelsen kan även utse särskilda utskott, kommittéer eller projektgrupper som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

I sådana ska minst en ledamot eller suppleant från styrelsen ingå.

Förvaltning

§ 10

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen anställd personal eller utsedd vicevärd, vilka själva inte behöver vara medlemmar i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Anställd person eller vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring med mera

§ 11

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna föreningens fasta egendom.

Styrelsens åligganden

§ 12

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen ska föra medlems- och lägenhetsförteckning såsom föreskrivs i bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap. §§ 8,9 och 10. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt.

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att årligen, innan budgeten fastställs, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Firmateckning

§ 13

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisor

§ 14

Två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag eller ett revisionsbolag som yrkesmässigt bedriver revision av bostadsrättsföreningar.

Det åligger revisorerna

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

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

Valberedning

§ 15

Ordinarie föreningsstämma ska årligen förrätta val av ledamöter till en valberedning med uppgift att förbereda de val som ska företas vid föreningsstämman. Valberedningen ska bestå av tre ledamöter. Mandattiden för ledamöterna är ett år.

Valberedningen ska förnyas successivt. Föreningsstämman utser sammankallande.

Valberedningen ska sträva efter att styrelsens sammansättning allsidigt speglar föreningens intressen.

Valberedningen ska före föreningsstämman skriftligen till styrelsen lämna förslag på nomineringar som ska föreläggas medlemmarna på föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

§ 17

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev i medlemmarnas brevinkast eller brevlåda eller via e-post till medlemmarna.

Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om

- 1 ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
- 2 föreningsstämman ska behandla fråga om
 - a) sådan ändring av stadgarna som avses i bostadsrättslagen 9 kap. § 23,
 - b) föreningens försättande i likvidation,
 - c) föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom e-post eller fysiska brev. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före både ordinarie stämma och extra stämma.

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.

Motionsrätt

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en månad efter räkenskapsårets utgång.

Det åligger styrelsen att informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

Styrelsen ska i kallelse till föreningsstämma ange de ärenden som anmälts i denna ordning.

Dagordning

§ 19

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av röstlängd
3. Fråga om kallelse behörigen skett
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, valberedning och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
16. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleant
19. Val av valberedning samt sammankallande
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
21. Mötets avslutande

På extra stämma ska förekomma, förutom punkterna 1-8 och 21 endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

§ 20

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud, som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, registrerad partner, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombud ska förete skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller annan för medlemmens behov lämplig person. Biträde har yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om insatser eller ändringar av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16 § och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningsstämman får besluta att en person 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.

Formkrav vid överlåtelse

§ 22

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

Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning. Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa 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 (1991:614) för den juridiska personens räkning. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

§ 24

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap får inte heller vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

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 annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.
Bostadsrättshavaren är skyldig att i hemförsäkringen teckna bostadsrättstillägg.

§ 27

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ingrepp i en bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation samt övriga åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

§ 28

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

§ 29

När bostadsrättshavaren använder lägenheten, eller annan lokal i föreningen, ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten samt övriga lokaler i föreningen iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 33 § punkt 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Fjärde 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.

§ 30

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen har att i sin prövning om tillstånd ska lämnas beakta vad som sägs i § 31 samt att den har rätt att pröva andrahandsupplåtarens lämplighet, skötsamhet med mera.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ges för sex månader med möjlighet till förlängning.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenhet innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse.

§ 31

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 32

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken vid lägenheterna längst ner.

Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt,
- fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inklusive gruppcentraler) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- avstängningsventiler och anslutningsledare,
- inoljning av trägolv på balkong och altan,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong,
- markiser,
- planteringar, odlingar, gräsmatta, uteplats och altan i anslutning till lägenheterna längst ner,
- teletekniska anläggningar,
- elradiatorer och elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida,
- lås och nycklar,
- egna installationer.

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av:

- ventilationsdon, ventilationskanaler och rökgångar,
- vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning,
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
- springventiler,
- spiskåpa som utgör del av husets ventilation,
- klämringen runt golvbrunn samt rensning av golvbrunn och vattenlås,
- ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och anläggningar för informationsöverföring om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- elslingor som föreningen installerat i lägenheten,
- brandvarnare (dock ej batteribyte).

Ansvar för armaturer för vatten, såsom blandare, duschmunstycken med mera, inklusive packningar, anges i Boendeguiden.

För reparationer på grund av brand och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Bostadsrättsföreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Ovanstående gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

§ 34

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 32 och § 33 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter skriftlig uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens

skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

§ 35

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för årlig tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 34. Föreningen ska årligen utöva tillsyn av föreningens fastighet och därvid kontrollera att fastigheten inte riskeras att skadas. Minst vartannat år ska särskilt kontrolleras sådana delar av lägenheterna som föreningen har ansvar för och som kan komma att vålla föreningen skador och kostnader, såsom avlopp, kranar, elinstallationer, diskmaskinsinstallation, fönster och dörrars tätning.

Om fel upptäcks vid föreningens årliga tillsyn, underrättas bostadsrättshavaren om dessa. Felen åtgärdas antingen av föreningen eller av bostadsrättshavaren, beroende på ansvarsområde enligt § 32 och § 33.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt få komma in i lägenheten för den årliga tillsynen eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 36

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

Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

Förverkande av bostadsrätt

§ 37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av § 37 och § 38, 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 bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen,

3. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med § 26 eller § 28,
5. 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,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 29 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,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 35 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning samt,
10. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen nedtecknat.

§ 38

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 37 punkt 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 37 punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 37 punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 30 och § 31.

§ 39

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 37 punkt 1-4 eller 6-8, 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 § 29 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 § 37 punkt 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 37 punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 40

Är nyttjanderätten enligt § 37 punkt 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 på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 § och 28 § har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 § och 28 § har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i § 37 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

§ 41

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 37 punkt 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 37 punkt 3,4 eller 8 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 § 37 punkt 2 och bestämmelserna i § 40 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 37 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 40.

Uppsägning

§ 42

En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

§ 43

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 37, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Ordningsregler

§ 44

För föreningen gällande ordningsregler, Boendeguiden, utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt de anslagits på väl synlig plats i föreningens hus eller distribuerats till medlemmarna.

Övriga bestämmelser

§ 45

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 46

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

Ovanstående stadgar har blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal vid ordinarie stämma 2017-05-29 samt vid extra stämma 2017-10-09.