Registrerades av Bolagsverket
2025-07-31 08:00
R359747/25

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BIOGRAFEN

org.nr. 769612-2972

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS NAMN OCH VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningens namn

§ 1

Bostadsrättsföreningens namn är Biografen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet

§ 2

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SÄTE

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Jönköping kommun.

RÄKENSKAPSÅR

§ 4

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Formkrav vid överlåtelse

§ 5

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter 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 till medlemskap

§ 6

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen endast då maken/makan inte uppfyller av bostadsrättsföreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

Ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen ska göras skriftligen och ansökningshandlingen ska vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får bostadsrättsföreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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

Antagande av medlem m.m.

§ 8

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen kan komma att begära kreditupplysning beträffande sökanden, vid prövningen av medlemskap kan beviljas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 9

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur bostadsrättsföreningen, så länge bostadsrättshavaren innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur bostadsrättsföreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

AVGIFTER

Insats och årsavgift

§ 11

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av bostadsrättsföreningens kostnader och amorteringar samt reserveringar i enlighet med § 13.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, kallvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Om inte ovan angivna avgifter betalas i rätt tid, utgår en vecka efter förfallodatum dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Övriga avgifter

§ 12

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Pantsättningsavgift betalas av bostadsrättshavaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

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

Om inte ovan angivna avgifter betalas i rätt tid, utgår en vecka efter förfallodatum dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UNDERHÅLLSFOND OCH BALANSERING AV RESULTATET

Underhållsfond
§ 13

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll och reserveringar till denna fond ska göras årligen i enlighet med upprättad underhållsplan, dock med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm boarea.

Balansering av resultat
§ 14

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter reservering till fond för yttre underhåll, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma
§ 15

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast inom sex månader från varje räkenskapsårs utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ärende hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma
§ 16

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas av styrelsen genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Motioner
§ 17

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Ärenden på föreningsstämma

§ 18

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Val av protokollförare.
4. Upprättande och godkännande av röstlängd.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av minst två rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor/er och suppleant/er.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden som angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska, utöver punkterna 1-7 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och som angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll vid föreningsstämma

§ 19

Ordföranden vid föreningsstämman ansvarar för att det förs protokoll.

Protokollet ska alltid innehålla:

1. röstlängden (genom införing i protokollet eller som bilaga till protokollet),
2. föreningsstämmans beslut, och
3. utfallet av omröstning om sådan ägt rum.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämmoordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Styrelsen ansvarar för att protokoll förvaras på ett betryggande sätt.

Rösträtt och omröstning.

§ 20

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

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i bostadsrättsföreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är

medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid sluten omröstning anses person inte ha röstat om röstsedel inte avlämnats eller om röstsedel avlämnats utan röstningsuppgift (blank röst).

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelse
§ 21

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

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

Konstituering och beslutsförhet m.m.
§ 22

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

En styrelseledamot som omfattas av jäv ska anses som frånvarande.

Firmateckning m.m.
§ 23

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

§ 24

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända bostadsrätts-föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Vicevärd
§ 25

Styrelsen får förvalta bostadsrättsföreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, som själv inte behöver vara medlem i bostadsrättsföreningen, eller genom en fristående förvaltnings-organisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Styrelsens uppgifter
§ 26

Styrelsen åligger:

att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning), förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) samt förteckning över aktuella pantsättningar,

att avge redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt kassaflödesanalys och noter,

att upprätta och årligen uppdatera underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och tillse att nödvändiga medel avsätts för detta ändamål,

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga bostadsrättsföreningens fastigheter samt inventera övrig egendom och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisorer
§ 27

Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är ett år.

Revisor åligger:

att verkställa revision av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Ändamål med bostadsrätten
§ 28

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

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.

Åtgärder i lägenheten
§ 29

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Utomstående personer

§ 30

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

Användning av bostadsrätten

§ 31

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som bostadsrättsföreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar enligt § 35 punkt 2.

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

Tredje stycket gäller inte om bostadsrättsföreningen 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.

Upplåtelse i andra hand

§ 32

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i § 28 andra stycket.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

§ 33

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet bör begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

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

Bostadsrättshavarens ansvar

§ 34

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 29.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten räknas bland annat:

1. 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.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag och tätningslister.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruk-

tioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 34 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
   a. någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst
   b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller
   c. någon som för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 36

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 34, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr med tillhörande lister, foder, karm och lås inklusive nycklar.
6. Postbox.

Bostadsrättsföreningens rätt att avhjälpa brist
§ 37

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd i strid med § 34 i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten
§ 38

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 37.

När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt § 10 eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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 bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

Grunder för förverkande av bostadsrätt
§ 39

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av § 40, förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar 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 bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 38 och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgöres,
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning samt
11. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 29.

§ 40

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt § 39 punkterna 3–5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Är nyttjanderätten enligt § 39 punkterna 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrätts-föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt § 39 punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Är nyttjanderätten enligt § 39 punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen 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 avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i fjärde stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i fjärde stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt § 39 punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt § 39 punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den

dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i § 39 punkt 3 eller punkt 11. Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 39 punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt § 39 punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt §39 punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Uppsägning
§ 41

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Om bostadsrättsföreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har bostadsrättsföreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning
§ 42

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 39, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 43

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska återstående tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 44

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

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor den 2025-04-07 och den 2025-05-11.