

Stadgar

För

Bostadsrättsföreningen

Lärjedalen

Privata BRF andelstal

Insatserna är frikopplade och årsavgiften
fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till
andelstal

Innehållsförteckning

§ 1 Firma, Ändamål och säte	8
§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m	8
§ 3 Definationer	8
§ 4 Föreningens medlemmar (Tidigare § 6)	9
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap	9
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av Bostadsrätt (§5 tidigare §7 § 6 tidigare § 8)	9
§ 7 Upplåtelseavtalets Innehåll m.m (Tidigare § 4)	10
§ 8 Förhandsavtal (tidigare § 5)	10
§ 9 Överlåtelseavtal (tidigare § 10)	10
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap (tidigare § 9)	11
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	11
§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt (tidigare § 11)	12 13
§ 13 Åtgärder i lägenhet som vidtagits av Tidigare innehavare (tidigare §11)	13 13
§ 14 Avsägelse av bostadsrätt (tidigare § 38)	13
§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet (Tidigare §39)	13
§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen (tidigare § 12)	14

§ 17 Årsavgift och andelstal (tidigare § 12)	14
• Fastställande av årsavgift • Särskild debitering • Betalning av årsavgiften • Andelstal	
§ 18 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift (tidigare § 12)	15
§ 19 Ränta och inkassoavgifter vid försenad årsavgiftsbetalning (tidigare § 12)	16
§ 20 Övriga avgifter (tidigare § 12)	16
§ 21 Föreningens legala panträtt (tidigare § 40)	16
§ 22 Avsett ändamål (tidigare § 34)	16
§ 23 Sundhet, ordning och skick (tidigare § 34)	17
§ 24 Upplåtelse av lägenhet i andra hand (tidigare § 36)	19
§ 25 Inneboende (tidigare § 37)	20
Underhåll av lägenhet	20
§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar (tidigare § 31)	20
§ 27 Balkong, altan, takterrass (tidigare § 31)	21
§ 28 Våtutrymmen och kök (tidigare § 31)	21
§ 29 Föreningens ansvar (tidigare § 31)	22
§ 30 Reprationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada (tidigare § 31)	23

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister (tidigare § 31)	23
§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren svarar för (tidigare § 31)	24
§ 33 Ersättning för inträffad skada (tidigare § 31)	24
§ 34 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad (tidigare § 32)	24
§ 35 Föreningens rätt till tillträde i lägenheten	24
§ 36 Ändring av lägenhet (tidigare § 33)	25
§ 37 Underhållsplan (tidigare § 14)	25
§ 38 Fond för underhåll (tidigare § 15)	25

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 39 Förverkandegrunder (tidigare § 41)	26
• Dröjesmål insats eller upplåtelse • Dröjesmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse • Olovlig andrahandsupplåtelse • Annat ändamål eller inneboende till men för förening eller medlem • Ohyra • Vanvård , störning , brott mot sundhet, ordning och gott skick • Vägra tillträde • Skyldighet av synnerlig vikt	

- Brottsligt förfarande m.m

§ 40 Hinder för förverkande (tidigare §41) 27

§ 41 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m.m
(tidigare § 42) 28

Styrelsen och valberedningen

§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse (tidigare 43) 29

§ 43 Skyldighet att avflytta (tidigare) 30

§ 44 Rätten till ersättning för skada vid uppsägning
(tidigare § 44) 31

§ 45 Förfarande vid uppsägning (tidigare §44) 31

§ 46 Tvångsförsäljning (tidigare § 45) 31

§47 Styrelsen (tidigare § 16) 32

§48 ledamöter och suppleanter (tidigare § 16) 32

§ 49 Ordförande och sekreterare 33

§ 50 Sammanträde (tidigare §16) 33

§ 51 Styrelsen beslutsförhet (tidigare § 16) 33

§ 52 Protokoll (tidigare § 16) 34

§ 53 Vissa beslut (tidigare § 16) 34

- Beslut om inteckning m.m
- Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m

§ 54 Firmatecknare (tidigare § 16)	35
§ 55 Besiktningar (tidigare § 16)	35
§ 56 Likhetsprincipen (tidigare § 16)	35

Föreningsstämma

§ 57 När stämma skall hållas (tidigare § 22)	35
§ 58 Dagordning (tidigare § 23)	36
§ 59 Kallelse (tidigare § 24)	37
• Ordinarie stämma • Extra stämma	
§ 60 Motioner (tidigare § 25)	37
§ 61 Rösträtt, ombud och biträde (tidigare § 26)	38
§ 62 Beslut och omröstning (tidigare § 27)	39
§ 63 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet (tidigare § 28)	39
§ 64 Ändring av dessa stagar (tidigare § 29)	40

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 65 Räkenskapsår (tidigare § 29)	41
§ 66 Årsredovisning (tidigare § 18)	41
§ 67 Revisorer (tidigare § 19)	42
§ 68 Revisorernas granskning (tidigare § 20)	42
§ 69 Årsredovisningen och revisionsberättelse	42

(tidigare § 21)

Övrigt

§ 70 Meddelanden till medlemmarna (tidigare § 46) 43

§ 71 Fördelning av tillgångar om föreningen

upplöses (tidigare § 47) 43

§ 72 Annan lagstiftning (tidigare § 48) 43

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lärjedalen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse *ska* ha sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M.M.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i *upplåtelseavtalet* föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i *bostadsrättslagen*.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av.

En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken *ska* användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITIONER

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet är bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Medlemskap kan beviljas Fysisk **eller** juridisk person som **kommer att erhålla** bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

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

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör

§ 6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom **eller henne** som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen, ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergång.

§7 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M.M.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§8 FÖRHANDSAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 9 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande ska i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn

tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

§10 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådana fall vägas inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. En överlåtelse som avses i 11 § sjunde stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i förening får inte utan **styrelsens samtycke** genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.
Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana .

§ 13 Åtgärder i lägenhet som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätt

§14 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som

inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. **Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.**

§ 15 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands upplåtelse.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal samt, Om styrelsen så beslutar för vissa kostnader, enligt bestämmelser om särskild debitering i följande stycke.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början. Om bostadsrättshavaren betalar sin

avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via Internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma, se § 64 punkt 5 nedan. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 18 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den bostadsrättshavaren uppgår till ett belopp motsvarande två) och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

§ 19 Ränta och inkassoavgift vid

Försenad årsavgiftsbetalning

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Försenad betalning av förpliktelse mot föreningen, även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 20 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§ 21 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift överlåtelseavgift pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 22 Avsett ändamål

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. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadshavaren med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för;

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål

- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

§ 23 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten 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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Användning av gemensamma ytor och utrymmen

Vid nyttjande av ytor och utrymmen utanför lägenheten, men inom föreningens område, ska bostadsrättshavaren uppträda ansvarsfullt och följa de bestämmelser och regler som gäller för:

- hantering av sopor och hushållsavfall
- hantering av byggavfall och annat avfall som uppstår vid renovering
- hantering av grovsopor och miljöfarligt avfall
- parkering av bilar och andra fordon inom området
- tvättstuga, torkrum och där ingående utrustning, som tvättmaskin, torktumlare, centrifug etc
- trapphus källarplan och källarförråd
- cykelrum, barnvagnsrum och övriga förrådsutrymmen
- grönytor, rabatter och allmänna uteplatser

Det är bostadsrättshavarens ansvar att känna till vilka regler som gäller i varje enskilt fall. Faktorer som språksvårigheter, lässvårigheter eller liknande, befriar inte från det ansvaret. Det är också bostadsrättshavarens skyldighet att känna till de uppdateringar av regelverket som görs genom utskick i brevlådor, hemsidan och anslag på anslagstavla i trapphus.

Styrelsen ansvarar för att gällande regler görs tillgängliga för medlemmar i skriftlig form, vid tillträdet av lägenheten, eller finns anslagna i anslutning till gemensamma utrymmen. Det är däremot inte styrelsens skyldighet att informera om sådana bestämmelser som – visserligen gäller för området - men regleras i svensk lag.

Skada som åsamkats föreningen, genom att bostadsrättshavare eller dennes hushåll inte följt reglerna, eller på annat sätt uppträtt försumligt vid användande av gemensam egendom, kan medföra ekonomiska ersättningskrav från föreningen. Uppsätlig skadegörelse, såväl som allvarigare fall av sopdumpning, kan i sista hand resultera i uppsägning och eventuell polisanmälan.

§24 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har 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 föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta 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.

Föreningen tar ut en avgift när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften är tio procent av prisbasbeloppet per år och lägenhet.

§ 25 INNEBOENDE

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

Underhåll av lägenhet

§ 26 Allmänt om Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han **eller hon** är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl.a.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation **och informationsöverföring** som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag och armaturer **samt anordning för informationsöverföring** som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare (**förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29**)
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, **till dörrar, fönster och inglasningspartier tillhörande beslag och handtag, låsanordningar, vädringsfilter och tätningslister.** Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönster karmar. Samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenhet.

§ 27 Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

§ 28 Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a.

- ytskikt samt underliggande tätskikt(fuktisolerande skikt) på golv och väggar.
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring byte av filter)

§ 29 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn samt klämring runt golvbrunn
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast,
- ytter- balkong och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- rökkanaler, Brandvarnare (ej att det finns batteri)
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- staket

§ 30 Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan. Även brister i allmänautrymmen.

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 34 AVHJÄLPANDE AV BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § § 26-28 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

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 enligt § 34.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen 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 hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 36 ÄNDRING AV LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 37 UNDERHÅLLSPLAN

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

§ 38 FOND FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 37 ovan.