

# Stadgar för

**Bostadsrätts-  
föreningen  
Kantdiket i  
Stockholm.**

## Innehållsförteckning

### Om Bostadsrättsföreningen Kantdiket

§ 1 Föreningens firma och säte

§ 2 Föreningens ändamål

#### Övergång av bostadsrätt och medlemskap

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

§ 4 Rätt till medlemskap

§ 5 Andelsförvärv

§ 6 Familjerättsliga förvärv

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

§ 8 Prövning av medlemskap

§ 9 Nekat medlemskap

#### Avgifter till föreningen

§ 10 Insats och årsavgift

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse-, och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

#### Föreningsstämman

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

§ 13 Föreningsstämma

§ 14 Motioner

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

§ 16 Dagordning

- Ordinarie föreningsstämma

- Extra föreningsstämma

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

§ 18 Röstning

§ 19 Protokoll vid föreningsstämman

#### Styrelse, revision och valberedning

§ 20 Styrelse

§ 21 Konstituering och firmateckning

§ 22 Beslutsförhet

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

§ 24 Revisorer

§ 25 Valberedning

#### Fondering och underhåll

§ 26 Fonder

§ 27 Underhållsplan

§ 28 Över- och underskott

#### Bostadsrättsfrågor

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar

§ 31 Föreningens ansvar

§ 32 Brand-, vattenledningsskada och ohyra

§ 33 Föreningens övertagande av underhållsåtgärd

§ 34 Förändring av bostadsrättslägenhet

§ 35 Avhjälpan av brist

§ 36 Ingrepp i lägenhet

§ 37 Användning av bostadsrätten

§ 38 Tillträde till lägenheten

§ 39 Andrahandsupplåtelse

§ 40 Inrymma utomstående

§ 41 Ändamål med bostadsrätten

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt

§ 43 Förverkandegrunder

§ 44 Meddelanden från styrelsen

#### Särskilda beslut

§ 45 Föreningens fastighet och tomträtt

§ 46 Upplösning av bostadsrättsföreningen

§ 47 Köhantering vid uthyrning av parkeringsplats och förråd.

## Om föreningen

### § 1 Föreningens firma och säte

Föreningens firmanamn är  
Bostadsrättsföreningen Kantdiket i  
Stockholm

### § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Övergång av bostadsrätt och medlemskap

### § 3 Formkrav vid överlåtelse

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 ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

- kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus eller
- övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### Juridiska personer

Juridiska personer nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Endast fysiska personer kan få medlemskap i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att överlåta bostadsrätt till en annan hyresgäst i en bostadslägenhet. Samtycke behövs även vid exekutiv försäljning eller



tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden. Bostadsrättsföreningen ska vid försäljning ha förköpsrätt till bostadsrätten.

### § 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående person.

### § 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### § 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i

bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning, enligt bostadsrättslagen.

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 kan nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

### § 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagit emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

### § 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.



## Avgifter till bostadsrättsföreningen

### § 10 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och vatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

### § 11 Upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 % av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 % av prisbasbeloppet per år.

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

## Föreningsstämman

### § 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast den 30 april ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning.

Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### § 13 Föreningsstämman

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som behandlas.

### § 14 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

### § 15 Kallelse till föreningsstämman

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämman, dock minst 2 veckor innan. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

### § 16 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska dagordningen följa ordningen enligt bilaga 1.

#### Extra föreningsstämma

Vid extra föreningsstämma ska

kallelsen, utöver punkt 1-8 i ordinarie föreningsstämmans dagordning, ange de ärenden som ska behandlas.

Kallelse ska ske på samma premisser som ordinarie föreningsstämma.

### § 17 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt i föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

### § 18 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (s.k. blank sedel) vid



sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

### § 19 Protokoll vid föreningsstämma

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet.
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

## Styrelse, revision och valberedning

### § 20 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och 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.

### § 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig sekreterare, kassör, ledamöter och suppleanter.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

### § 22 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de

flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### § 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokollet ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträden ska föras i nummerföljd.

### § 24 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre samt högst en suppleant. Dessa väljs av föreningsstämman. Mandatperioden är fram till nästa föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast den 31 maj. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens



förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

### § 25 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

## Fondering och underhåll

### § 26 Fonder

#### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

#### Inre fond

Bostadsrättsföreningen har ingen inre fond.

### § 27 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter
2. Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för

underhåll av bostadsföreningens fastigheter.

3. Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan.
4. Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

### § 28 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## Bostadsrättsfrågor

### § 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavaren har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättshavarens namn.
4. Insatsen för bostadsrätten.
5. Vad som finns antecknat för rörande pantsättning av bostadsrätten.
6. Datum för utfärdandet.

### § 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska 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 i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

#### **Till lägenheten hör 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 sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.  
Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor, lås inkl. nycklar m.m.

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida, foder, och synlig del av karm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning och även i övrigt följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen anger.

5. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.
6. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr.
7. Målning av radiatorer och värmeledningar.
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 m.m.) inkl. packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen i badrum samt 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. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Brandvarnare



15. El buren golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkong-/altanfront samt golv. Målning utför enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

### § 31 Bostadsrättsföreningen ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavaren ansvar enligt § 30, 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 (s.k. 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. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inkl. ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgöt del av husets ventilation.
5. I förekommande fall för brevlåda, postbox och staket som bostadsrättsföreningen installerat.

### § 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation p.g.a. brandskada eller vattenledningsskada (skada p.g.a. utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### § 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 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.

### § 34 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattas på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### § 35 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så 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 bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 36 Ingrepp i lägenheten

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd, som avses i

första stycket, om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

### § 37 Användning av bostadsrätten

Vid användningen av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sågs upp 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.

### § 38 Tillträde till lägenheten

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 för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är

bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

### § 39 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Vid upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand så gäller ett års upplåtelse

vid godkännande av styrelsen efter att bostadsrättshavaren har skickat in en skriftlig ansökan. Därefter så krävs särskilda skäl vid ansökan om ytterligare ett års upplåtelse i andra hand.

### § 40 Inrymma utomstående

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

### § 41 Ändamål med bostadsrätten

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 medlem i bostadsrättsföreningen.

### § 42 Avsägelse av bostadsrätt

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 bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

### § 43 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga



upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

**1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift.**

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. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.**

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.

**3. Olovlig upplåtelse i andra hand.**

Om bostadsrättshavaren, utan nödvändigt samtycke eller tillstånd, upplåter lägenheten i andra hand.

**4. Annat ändamål.**

Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

**5. Inrymma utomstående.**

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

**6. Ohyra**

Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andrahand, 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 som kan innebära att ohyran sprids i huset.

**7. Vanvård, störningar och liknande.**

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten 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. Vägrat tillträde.**

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

**9. Skyldighet av synnerlig vikt.**

Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

**10. Brottsligt förfarande**

Om lägenheten helt eller till väsentlig del används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet eller om lägenheten ingår i brottsligt förfarande såsom t.ex. tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.



## Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser.

Punkt 3-5 och 7-9.

Uppsägning enligt dessa punkter får ske om bostadsrättshavaren låter bli att, efter tillsägelse, vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9.

Är nyttjanderätten enligt dessa punkter förverkad men rättelse sker innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning så får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad p.g.a. särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne p.g.a. dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om:

1. avgiften, när det är fråga om 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 uppsägning och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. avgiften, när det är fråga om lokal, betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen 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 första stycket 1 p.g.a. 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 första 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 första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse 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 förhållande som avses i punkt 3.

#### Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske enligt 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.

#### Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt 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.

Om det uppkommer kostnader vid försenade betalningar m.m. betalas

dessa av bostadsrättshavaren eller den som hyr lokal.

### § 44 Meddelanden från styrelsen

När meddelanden enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i lägenheten
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnd
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon m.fl. angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom brev.



## Särskilda beslut

### § 45 Bostadsrättsföreningens fastigheter och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastigheter, del av fastighet eller tomträtt.

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

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

förmån för en annan medlem som hyr färre eller ingen parkeringsplats eller förråd.

Vid försäljning/avflyttning från bostadsrättsföreningen skall rätten till p-plats, förråd och lokaler avslutas med lika datum som upphörande till äganderätt av bostadsrättslägenheten.

### § 46 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

### § 47 Köhantering vid uthyrning av parkeringsplats och förråd.

Medlemmar ställer sig i kö till uthyrning av förråd samt till uthyrning av parkeringsplats genom att gå in på bostadsrättsföreningens hemsida.

När ett förråd eller parkeringsplats blir ledig erbjuds den medlem som står först i kön att hyra. Medlemmen har då en vecka på sig att tacka ja. Om inte medlemmen gör det så går erbjudandet till medlem som står på andra plats.

När en medlem hyr en/ett eller fler parkeringsplatser eller förråd så går förfrågan först till de medlemmar som har färre parkeringsplatser eller förråd. Om medlem hyr fler än två parkeringsplatser eller förråd så kan styrelsen uppmana medlem att säga upp en parkeringsplats eller förråd till