

# Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad

Organisationsnummer 769613-8754

Antagna vid föreningsstämmor 2021-04-28 och 2021-10-27

## Innehållsförteckning

<b>1 § Föreningens namn och ändamål.....</b>	<b>3</b>	<b>25 § Medlems- och lägenhetsförteckning</b>	<b>8</b>
<b>2 § Definitioner.....</b>	<b>3</b>	<b>26 § Bostadsrättshavarens ansvar .....</b>	<b>8</b>
<b>3 § Föreningens säte .....</b>	<b>3</b>	<b>27 § Övriga anordningar.....</b>	<b>9</b>
<b>4 § Medlemskap .....</b>	<b>3</b>	<b>28 § Bostadsrättsföreningens ansvar .....</b>	<b>9</b>
<b>5 § Årsavgift och andelstal.....</b>	<b>3</b>	<b>29 § Brand- och vattenledningsskada ....</b>	<b>9</b>
<b>6 § Andra avgifter.....</b>	<b>4</b>	<b>30 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsätgård .....</b>	<b>10</b>
<b>7 § Styrelsen .....</b>	<b>4</b>	<b>31 § Avhjälpande av brist .....</b>	<b>10</b>
<b>8 § Styrelsens beslutsförhet .....</b>	<b>5</b>	<b>32 § Ändring av lägenheten .....</b>	<b>10</b>
<b>10 § Styrelsens protokoll.....</b>	<b>5</b>	<b>33 § Användning av bostadsrätten .....</b>	<b>10</b>
<b>11 § Valberedning.....</b>	<b>5</b>	<b>34 § Tillträde till lägenheten.....</b>	<b>11</b>
<b>12 § Revisorer .....</b>	<b>5</b>	<b>35 § Andrahandsupplåtelse .....</b>	<b>11</b>
<b>14 § Årsredovisning .....</b>	<b>6</b>	<b>36 § Inrymma utomstående.....</b>	<b>11</b>
<b>15 § Motioner .....</b>	<b>6</b>	<b>37 § Ändamål med bostadsrätten.....</b>	<b>11</b>
<b>16 § Ärende på ordinarie föreningsstämma.....</b>	<b>6</b>	<b>38 § Avsägelse av bostadsrätt .....</b>	<b>11</b>
<b>17 § Kallelse till föreningsstämma .....</b>	<b>6</b>	<b>39 § Förverkandegrunder .....</b>	<b>12</b>
<b>18 § Stadgeändring.....</b>	<b>7</b>	<b>40 § Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser .....</b>	<b>12</b>
<b>19 § Rösträtt, ombud, biträde .....</b>	<b>7</b>	<b>41 § Ersättning vid uppsägning.....</b>	<b>14</b>
<b>20 § Röstning .....</b>	<b>7</b>	<b>42 § Tvångsförsäljning.....</b>	<b>14</b>
<b>22 § Fond för yttre underhåll .....</b>	<b>7</b>	<b>43 § Upplösning av förening .....</b>	<b>14</b>
<b>23 § Underhållsplan.....</b>	<b>8</b>	<b>44 § Övrigt.....</b>	<b>14</b>
<b>24 § Resultatdisposition.....</b>	<b>8</b>		

## 1 § Föreningens namn och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

## 2 § Definitioner

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## 3 § Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Halmstads kommun, Hallands län.

## 4 § Medlemskap

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

Annan juridisk person än kommun och region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

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.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent

bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

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

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## 5 § Årsavgift och andelstal

Styrelsen ska fastställa årsavgiften.

Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Med detta menas att årsavgiften kommer att täcka föreningens löpande utgifter inklusive amorteringar och även medger utrymme för avsättning till yttre fond enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

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

### *Betalning av årsavgiften*

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.

### *Andelstal*

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

## **6 § Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts för första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en **överlåtelseavgift** som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften 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 (pansättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid **upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift**

som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

## **7 § Styrelsen**

Bostadsrättsföreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen består av minst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväxlas.

Styrelseledamot och suppleant som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatt i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavarens familjehushåll.

### *Konstituering*

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### **8 § Styrelsens beslutsföret**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Beslut som innebär väsentlig förändring av bostadsrättsföreningens egendom ska alltid fattas av föreningsstämma.

### **9 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av styrelsens ordförande tillsammans med, minst en annan styrelseledamot.

### **10 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av sekreterare, ordförande och den ledamot som styrelsen utsett som justerare.

En styrelseledamot har rätt att få avvikande mening (reservation) antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamöter, suppleanter och revisorer har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

### **11 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två ledamöter till valberedningen. En ledamot utses till sammankallande. Deras uppdrag gäller för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval (styrelse och revisor) samt förslag till arvode.

Förslagen lämnas till styrelsen senast sex veckor före ordinarie stämma för att kunna bifogas kallelsen.

### **12 § Revisorer**

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning, väljs årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter, av vilka en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom fyra veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

I de fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

### **13 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december

### **14 § Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sju veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **15 § Motioner**

En medlem som önskar att ett visst ärende ska behandlas på en ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång. Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.

### **16 § Ärende på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärende behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande till stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerar tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisor för tiden till nästkommande stämma
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter till styrelsen
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning

18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)

19. Föreningsstämmans avslutande

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

### **17 § Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

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

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

Kallelsen till föreningsstämma ska ske genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom brev med posten eller via e-post till de medlemmar som godkänt e-post som kallelsemetod.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

## 18 § Stadgeändring

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

## 19 § Rösträtt, ombud, biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som har flera bostadsrätter i föreningen har också endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda två medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

## 20 § Röstning

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

Vid personval anses den vald som har fått flest röster. 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 bostadsrättslagen.

## 21 § Protokoll vid föreningsstämma

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

För protokollets innehåller gäller att:

- röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
- föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
- om röstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande och justeras av valda justeringspersoner

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt

## 22 § Fond för yttre underhåll

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen ska erforderliga medel omföra till, respektive omföra från, fonden för yttre underhåll.

Bostadsrättsföreningen ska inte ha någon inre fond.

### 23 § Underhållsplan

Styrelsen ska

- upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för trygga framtida underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
- se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
- regelbundet uppdatera underhållsplanen

### 24 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i bostadsrättsföreningens räkenskaper ska, efter avsättning till yttre fond, balanseras i ny räkning.

### 25 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

- lägenhetens beteckning, belägenhet, antal rum och övriga utrymmen
- dagen för Bolagverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- bostadsrättshavarens namn
- insatsen och andelstalet för bostadsrätten
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
- datum för utfärdandet

### 26 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

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, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är 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 paragraf 28)
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer



- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

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

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

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 samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporlin
- 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 av dessa och byte av filter).

## 27 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning,

belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## 28 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt paragraf 26, är väl underhållen och i gott skick.

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
- ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- staket.

## 29 § Brand- och 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.

### **30 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. 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.

### **31 § Avhjälpande av brist**

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

### **32 § Ändring av lägenheten**

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 åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

### **33 § Användning av bostadsrätten**

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

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 inom eller utanför huset.

De ordningsregler som föreningens styrelse antagit är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna 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.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och 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.

### **34 § Tillträde till lägenheten**

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.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas 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 kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### **35 § 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 befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

- a) 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

- b) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

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.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### **36 § Inrymma utomstående**

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

### **37 § 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 annan medlem i bostadsrättsföreningen.

### **38 § Avsägelse av bostadsrätt**

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

Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

### **39 § 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 och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen.

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

Om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 nackdel för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

#### *6. Ohyra*

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. Vanvård, störningar och liknande*

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas 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. 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 en skyldighet som går utöver det han eller hon 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 för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

### **40 § Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i paragraf 39 punkterna 3-5 eller 7-9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i paragraf 39 punkterna 1-5 eller 7-9 ovan men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

#### *Punkt 3*

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt paragraf 39 punkt 3 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen 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 redan på förhållandet.

#### *Punkt 7*

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt paragraf 39 punkt 7 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvariga störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand.

#### *Punkt 10*

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i paragraf 39 punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om den 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.

#### *Punkt 2*

Är nyttjanderätten enligt paragraf 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 medlemmen 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
  - a) bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
  - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
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 första 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.

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.

#### **41 § Ersättning vid uppsägning**

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

#### **42 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

#### **43 § Upplösning av förening**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.


#### **44 § Övrigt**

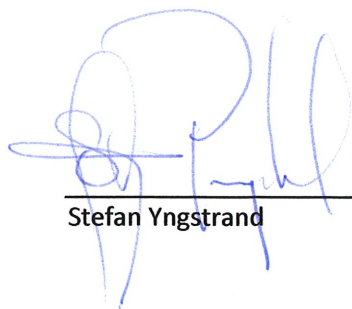
I allt som rör bostadsrättsföreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 2021-04-28 samt 2021-10-27

Halmstad 2021-10-28

Ort och datum

  
Anders Börjesson

  
Stefan Yngstrand