

BRF Hotellparken

Protokoll fört vid extrastämma den 24 april kl 18.30 med medlemmarna i BRF Hotellparken, på Memory Hotel.

1. Stämmans öppnande.

Håkan Erson, föreningens ordförande, öppnade stämman och förklarade alla välkomna.

2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

På stämman närvarade 5 medlemmar representerande 5 lägenheter enligt nedan, vilket utgör röstlängd

1. Alexandra Lidvall – 047
2. Lena Kajland Wilén - 247
3. Yahia Alabazi - 344
4. Stefan Löwendahl – 546
5. Sara El Kelany - 446
6. Håkan Erson - ordförande

3. Val av ordförande vid stämman.

Stämman väljer Håkan Erson som ordförande.

4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.

Ordförande väljer Lena Kajland Wilén som sekreterare.

5. Fastställande av dagordning.

Stämman fastställde dagordningen.

6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.

Yahia Alabazi – 344 och Alexandra Lidvall – 047.

7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

Stämman konstaterar att kallelse har skett i behörig ordning. Den 4 april informerades alla bostadsrättsinnehavare via mejl och via anslag på strategiska platser i huset.

8. Föredragning och beslut av föreslagna ändringar i föreningens stadgar

Lena föredrog ändringsförslagen paragraf för paragraf i "Stadgar för bostadsrättsförening 2024-04-02 med ändringar" som bilagts kallelsen.

9. Godkännande av de nya stadgarna.

Samtliga föreslagna ändringar godkändes enhälligt av stämman. Förutom 32§ där stämman föreslog tillägg av "...samt underhåll av densamma"..., bilaga 1.

10. Stämmans avslutande

Ordförande avslutade stämman.

Vid protokollet:

Lena Kajland Wilén



Ordförande Håkan Erson

Justeras:

YAHIA ALBAZI

Yahia Alabazi

Justeras:



Alexandra Lidvall

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hotellparken

Org nr: 769631-5352

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hotellparken.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår

4 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

Medlemskap

5 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan styrelse komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

6 § Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 § För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning i enlighet med 8§.

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

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, skall det erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har också rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av förvärvaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

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

Avsättningar och användning av årsvinst

8 § Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 50 kr/m² boarea för föreningens hus . Styrelsen är ansvarig för att underhållsplan finns, uppdateras regelbundet samt att underhållet av fastigheten, med hänsyn taget till budgetutrymmet, utförs enligt denna.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

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

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om:

- Avtal mellan honom/henne och föreningen

- Avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamot har väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
- Avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal jämställs rättegång eller annan talan.

Konstituering och beslutsförhet

10 § Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 § Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

12 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring

13 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14 § Styrelsen åligger

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

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

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

Revisor

15 § Minst en revisor och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

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

Föreningsstämman ska hållas på den ort där föreningens styrelse har sitt säte, på annan angiven ort i Sverige eller digitalt. Bolagsverket eller likvidator ska dock alltid kalla till stämma på den ort där föreningen har sitt säte enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar 16 § andra stycket samt 17 kap. 42 § andra stycket eller 44 §.

Kallelse till stämma

17§ Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Ska stämma hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, via email under uppgiven adress och/eller genom brev i medlemmarnas brevlådor i entrén. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom email under uppgiven adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, via email under uppgiven adress och/eller genom brev i medlemmarnas brevlådor i entrén.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Motionsrätt

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

Dagordning

19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 7) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett

- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och suppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Stämmans avslutande

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkt 1–7 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

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

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlem en juridisk person får denna företrädas genom ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått fler än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

Formkrav vid överlåtelse

22 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Medlemskap för inte heller vägras på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats. Det är alltså inte tillåtet för juridisk person att korttids-uthyra bostadsrätt t.ex. genom airBnB eller liknande utan styrelsens medgivande.

27 § Bostadsrättshavare 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. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. Installation eller ändring av elinstallationer
5. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

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

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

29 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Det gäller särskilt gemensamma utrymmen som soprum och tvättstuga där det åligger bostadsrättsinnehavare att följa de anvisningarna om avfallshantering, sopsortering, rengöring och bokning av tvättstugan m.m. som styrelsen fastställer. Om lägenheten hyrs ut i andra hand måste bostadsrättsinnehavaren tillse att andrahandshyresgästen är medveten om och följer de av styrelsen upprättade anvisningarna.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svara för enligt 32 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall 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.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn deras art eller omfattning.

Om bostadsrätthavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, enligt lag max ett år. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till en viss tid.

Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Det är inte tillåtet att korttids-uthyra bostadsrätt t.ex. genom airBnB eller liknande utan styrelsens medgivande.

32 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhet jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationskyldighet. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bland annat:

- 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 rummets väggar, golv och tak samt undertak
- Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet, fastighetsnät (internetkabel) och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- Ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- Till ytterdörren tillhörande handtag, ringklocka, tätninglistor, låsanordningar
- Lister, foder och fönsterkarmar
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, ev. säkerhetsgrindar
- Radiatorer (värmeelement) inklusive luftning av de samma
- Gruppcentral/säkringsskåp, strömbrytare, eluttag och armaturer
- Brandvarnare
- Glas i fönster, dörrar och eventuella inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätninglistor. Motsvarande gäller balkong och balkongdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för allmän målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och fönster. Detsamma gäller balkong och balkongdörrar, samt eventuella inglasningspartier. Om bostadsrättshavaren byter eller renoverar ytterdörr, fönster, balkong eller andra från utsidan synliga delar av bostadsrätten får inte färg eller formspråk avvika från huset i övrigt.

Balkong, altan, takterrass och uteplats/mark

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats/mark svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning, samt att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättsinnehavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av

sidopartier, fronter samt tak. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättsinnehavaren skyldig att ombesörja underhåll/skötsel av växter samt i övrigt följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättsinnehavaren svarar för all inredning och utrustning samt underhåll av densamma såsom bland annat:

- Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- Inredning och belysningsarmaturer
- Elektrisk golvvärme
- Handdukstork
- Vitvaror och sanitetsporlin
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- Tvätt och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar, blandare och avstängningsventiler
- Köksfläkt och ventilationsdon
- Egna installationer

Bostadsrättshavarens ansvar för tidigare innehavares åtgärder

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten och som faller inom bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, fastighetsnät (internetkabel), vatten och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvar för vattenfyllda radiatorer (värmeelement) som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättsinnehavaren svarar dock för luftning och målning.

Vid byte eller renovering av ytterdörr, fönster, balkong eller andra från utsidan synliga delar av bostadsrätten bör bostadsrättsinnehavaren se till att färg och formspråk inte avviker väsentligt från huset i övrigt.

Bostadsrättsinnehavarens skyldighet att anmäla brister

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

Reparationer p.g.a. brand eller vattenskada

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst

- b) någon som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

Fjärde Ovanstående stycket avseende reparationer p.g.a. brand eller vattenskada gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt ovan sagts att bostadsrättsinnehavaren ska ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som förtas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 §, eller utför åtgärd i strid med 27 §, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristens skick så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavaren bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 § Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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 eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

35 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Förverkande av bostadsrätt

36 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 27 §.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4, 6–8 eller 10 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 eller 10 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får upplåtelsen beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st.p.2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan att föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1–4, 6-8 eller 10, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om störningen återupprepas eller om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 eller 10 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 § Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad å grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om bostadslägenhet- betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägning och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det gäller lokal- betalas inom två veckor från det bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon 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 först instans.

Vad som sägs i först stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1b skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom en förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4,8 eller 10 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 § En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

42 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i 36 § skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock inte skjutas upp till dess att brister bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614).

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommit överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas efter lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44 § I allt som gäller föreningens verksamhet gäller, utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar liksom annan relevant lag. Om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.