

Stadgar 2021-09-28

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	3
§ 1 Föreningens firma och säte	3
§ 2 Föreningens ändamål	3
MEDLEMSKAP	3
§ 3 Medlemskap	3
§ 4 Kommunikation	3
§ 5 Utträde ur föreningen	3
AVGIFTER	4
§ 6 Insats och årsavgift	4
§ 7 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	4
FÖRENINGSTÄMMA	5
§ 8 Räkenskapsår och årsredovisning	5
§ 9 Föreningsstämma	5
§ 10 Kallelse till föreningsstämma	5
§ 11 Motionsrätt	5
§ 12 Dagordning	5
§ 13 Extra stämma	6
§ 14 Protokoll	6
§ 15 Rösträtt, ombud och biträde	7
§ 16 Röstning	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	7
§ 17 Styrelse	7
§ 18 Styrelsens åligganden	8
§ 19 Revision	8
§ 20 Valberedning	8
FÖRVALTNING OCH AVYTTRING	9
§ 21 Förvaltning	9
§ 22 Avyttring mm	9
§ 23 Konstituering och firmateckning	9
§ 24 Beslutsförhet	9
§ 25 Protokoll vid styrelsesammanträde	10

FONDER OCH UNDERHÅLL	10
§ 26 Yttre fond	10
§ 27 Över- och underskott	10
ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUPPLÅTELSE	10
§ 28 Formkrav vid överlåtelse	10
§ 29 Andrahandsupplåtelse	10
ANSVARSFÖRDELNING	11
§ 30 Rätt att utöva bostadsrätten	11
§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar	12
§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar	12
§ 33 Försäkring	13
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	14
§ 34 Lägenhetsförteckning	14
§ 35 Användning av bostadsrätten	14
§ 36 Föreningens rätt att avhjälpa brist	14
§ 37 Tillträde till lägenheten	15
§ 38 Inrymma utomstående	15
§ 39 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	15
§ 40 Förändring av bostadsrättslägenhet	15
§ 41 Ändamål med bostadsrätten	15
§ 42 Avsägelse av bostadsrätt	15
§ 43 Förverkande av bostadsrätt	16
§ 44 Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	17
§ 45 Vissa meddelanden	18
§ 46 Avflyttning	19
§ 47 Uppsägning	19
§ 48 Tvångsförsäljning	19
ÖVRIGA BESTÄMMELSER	19
§ 49 Upplösning	19
§ 50 Andra tillämpliga lagar	19
§ 51 Stadgeändringar	19
§ 52 Jäv	20
Bilaga till stadgar för Brf Torghusen, Hägersten	21

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Torghusen. Styrelsen har sitt säte i Hägersten, Stockholm.

§ 2 Föreningens ändamål

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

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

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

MEDLEMSKAP

§ 3 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

§ 4 Kommunikation

Information och meddelanden till föreningens medlemmar kan ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på föreningens hemsida eller genom digital kommunikation. En eller flera kommunikationsvägar kan användas för samma meddelande.

§ 5 Utträde ur föreningen

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

AVGIFTER

§ 6 Insats och årsavgift

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

Årsavgifterna ska täcka bostadsrättsföreningens amorteringar och kostnader exklusive avskrivningar samt stadgeenlig avsättning till yttre fonden enligt § 26.

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

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.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott 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 påminnelse- och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 7 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 tillträdande bostadsrättshavare med högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381).

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av tillträdande pantsättaren med högst 1,0 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381).

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 av bostadsrättshavaren 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 föreningen ska vidta med anledning av lag och författning.

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 8 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisionsberättelse ska framläggas, ska styrelsen lämna årsredovisning för det förflutna året till revisorerna. Årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 9 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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 till styrelsen om extra stämma ska innehålla information om vilket ärende som ska behandlas på stämman.

§ 10 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske enligt reglerna i § 4. Medlem som inte bor i föreningens hus kan även kallas skriftligen under uppgiven eller för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor innan stämman, detta gäller både ordinarie stämma och extra stämma.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 11 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen före mars månads utgång.

§ 12 Dagordning

Vid stämman ska upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman

3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
16. Beslut om antal revisorer och suppleant
17. Val av revisor/er och suppleant
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
21. Föreningsstämmans avslutande

§ 13 Extra stämma

På extra stämma ska utöver punkt 1-7 endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen för densamma förekomma.

§ 14 Protokoll

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. Röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. Föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. Om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden, sekreterare och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 15 Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen, har medlemmen en röst. Endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlems ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombud ska lämna in skriftlig, daterad och bevitnad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§ 16 Röstning

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder. Stämмоорdföranden behöver inte alltid vara medlem i föreningen.

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. Styrelsen har ingen rösträtt vid beslut om arvoden.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank röstsedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 17 Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande samt övriga styrelseledamöter och suppleanter.

§ 18 Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger

- Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter.
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, uppdatera underhållsplanen och i förvaltningsberättelsen redovisa genomförda och i närtid inplanerade underhållsåtgärder.
- Att årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter.
- Att se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan.
- Att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma distribuera årsredovisning enligt reglerna i § 4.
- Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

§ 19 Revision

Minst en 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
- Revisorer ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan stämman.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska vara tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 20 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter. Föreningsstämman utser ordförande för 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.

FÖRVALTNING OCH AVYTTRING

§ 21 Förvaltning

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 får inte vara ordförande i styrelsen.

§ 22 Avyttring mm

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, 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 inteckning och belåning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 23 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande och en styrelseledamot i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 24 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Styrelsens beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som mötesordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande, krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 25 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av sekreterare och 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 styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

FONDER OCH UNDERHÅLL

§ 26 Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen i en fond för yttre underhåll med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea eller 3 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll från fonden.

§ 27 Över- och underskott

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

ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

§ 28 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 om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 29 Andrahandsupplåtelse

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

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.

När en juridisk person innehar en bostadsrättslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

ANSVARSFÖRDELNING

§ 30 Rätt att utöva bostadsrätten

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon 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 arvsskifte 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 tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen kap 8 (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 (1991:614) bostadsrättslagen 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 tvångsförsälas enligt kap 8 bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningens svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 32, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (s.k. stamledningar)
2. Ledningar för avlopp, 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 och ventilationskanaler inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. Husets entrédörrar/ytterdörrar och postboxar

§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar

(Se tillägg till §32 "Specifikation på vad som räknas till lägenheten" på sista sidan)

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för såväl underhåll som reparationer av nämnda utrymmen och att bekosta åtgärderna.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklag eller försörjningsanläggningar inte får ske.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

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 eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd, som inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten räknas till exempel (en mer detaljerad specifikation – se bilaga till dessa stadgar)

- Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer

- Rökgångar
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar
- Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni, TV samt digitalbox för TV

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, el och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. För förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar 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.

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.

För reparationer pga. 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 bostadsrättshavarens hushåll eller besökande gäst i hushållet
 - b. Någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten
 - c. Någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten. För reparation pga. brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, är denne ansvarig endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Sista stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 33 Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 34 Lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare 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 rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. Datum för utfärdandet

§ 35 Användning av bostadsrätten

Vid användning 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.

Om det förekommer sådana störningar, ska föreningen

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

Punkt 2 gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

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 samt följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

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

§ 36 Föreningens rätt att avhjälpa 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.

§ 37 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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 36 ovan. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 38 Inrymma utomstående

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

§ 39 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 32 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.

§ 40 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats 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.

§ 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 föreningen.

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 43 Förverkande av bostadsrätt

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det gäller a) en bostadslägenhet – mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller b) 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 i strid med punkt 5 och 6 i denna lista.

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 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 synnerligen vikt

Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

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.

§ 44 Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9 i § 43

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-5 och 7-9 i § 43

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 43 punkt 1-5 eller 7-9, 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 nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 43 punkt 6 eller 9, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 43 punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Punkt 2 i § 43

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

1. Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. Om avgiften – när det är fråga om en lokal betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) kap 7 § 27 och 28 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 han eller hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket (1) på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i § 43 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Punkt 3 i § 43

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 43 punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Punkt 7 i § 43

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt § 43 punkt 7 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt § 43.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 43 punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

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

Punkt 10 i § 43

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.

§ 45 Vissa meddelanden

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

1. Tillsägelse om störningar i boendet
2. Tillsägelse att avhjälpa brist
3. Uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. Tillsägelse att vidta rättelse
5. Meddelande till socialnämnden
6. Underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen

7. Uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden distribueras till medlemmarna genom reglerna i § 4.

§ 46 Avflyttning

Sägs bostadsrättshavare upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 43 punkt 1, 2, 6-8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta omgående.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 43 punkt 3, 4 eller 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 43 punkt 2 och bestämmelserna i § 44 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 43 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 44.

§ 47 Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

§ 48 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 43 ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen kap 8 (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 skjutas upp tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 49 Upplösning

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt § 29 kap 9 Bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

§ 50 Andra tillämpliga lagar

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

§ 51 Stadgeändringar

Föreningens stadgar kan ändras på stämma 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 får 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§ 52 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

Bilaga till stadgar för Brf Torghusen, Hägersten

2015-03-02

§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar

Specifikation på vad som räknas till lägenheten

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummets 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 sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. Målning av radiatorer och värmeledningar.
8. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten (fram till stamledning).
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver alltid styrelsens tillstånd.
12. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. Brandvarnare, samt
14. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.