# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen BoKlok Theodors Gränd

Organisationsnummer: 769628-6009


## OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte, ändamål och räkenskapsår
2 § Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse
3 § Medlemskap och överlåtelse
4 § Medlemskapsprövning - juridisk person
5 § Medlemskapsprövning - fysisk person
6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
7 § Årsavgiftens beräkning
8 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
9 § Övriga avgifter
10 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSSTÄMMA

11 § Föreningsstämma
12 § Motioner
13 § Extra föreningsstämma
14 § Dagordning
15 § Kallelse
16 § Rösträtt
17 § Ombud och biträde
18 § Röstning
19 § Jäv
20 § Resultatdisposition
21 § Valberedning
22 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

23 § Styrelsens sammansättning
24 § Konstituering
25 § Styrelsens protokoll
26 § Beslutsförhet och röstning
27 § Beslut i vissa frågor
28 § Firmateckning
29 § Styrelsens åligganden
30 § Förvaltning
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
32 § Revisor
33 § Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34 § Bostadsrättshavarens ansvar
35 § Ytterligare installationer
36 § Brand- och vattenledningsskador
37 § Balkong, altan och takterrass
38 § Mark
39 § Felanmälan
40 § Gemensam upprustning
41 § Vanvård
42 § Övriga anordningar
43 § Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten
45 § Sundhet, ordning och gott skick
46 § Tillträdesrätt
47 § Andrahandsupplåtelse
48 § Inneboende
49 § Avsägelse

## FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder
51 § Hinder för förverkande
52 § Uppsägning och ersättning vid uppsägning
53 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

54 § Meddelanden
55 § Framtida underhåll
56 § Utdelning, upplösning och likvidation
57 § Avyttring
58 § Tolkning
59 § Stadgeändring

# OM FÖRENINGEN

## 1 § Namn, säte, ändamål och räkenskapsår

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen BoKlok Theodors Gränd. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 2 § Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandling ska innehålla uppgift om parternas namn, den lägenhet som överlåtelsen avser och priset. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

## 3 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska inkomma med skriftlig ansökan om medlemskap till styrelsen. Till medlemsansökan ska fogas kopia av överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap i samband med upplåtelsen. **1)**

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

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

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

Om bostadsrätt förvärvas gemensamt av släktingar i rakt upp- eller nedstigande led, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten förutsatt att någon av bostadsrättshavarna avser att göra så.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får denne vägras inträde i föreningen endast då denne 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.

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 tiden som angetts i anmaning, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Vid överlåtelse gäller att beviljat medlemskap gäller från och med tillträdesdagen.

## 4 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. **1)**

Vad som gäller för dödsbo samt juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten beskrivs i bostadsrättslagen.

## 5 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare och förvärvare i övrigt uppfyller de krav som anges i stadgarna.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk

tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

## 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

## 7 § Årsavgiftens beräkning
För bostadsrätten ska erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bland annat amorteringarna samt de i 55 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Beslut om andelstal fattas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kallvatten, varmvatten, uppvärmning av vatten, renhållning, hushållsel och TV, bredband och/eller telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående kommunal fastighetsavgift för föreningens fastighet ska erläggas med lika belopp per lägenhet.

## 8 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut och betalas av medlem. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

## 10 § Dröjsmål med betalning
Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. 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 med mera.

# FÖRENINGSSTÄMMA

## 11 § Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång. Stämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte.

## 12 § Motioner
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman, dock senast åtta veckor före stämman.

## 13 § 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.

## 14 § Dagordning
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Fastställande av röstlängd över närvarande medlemmar och ombud
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
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 arvoden
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande **1)**

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

## 15 § Kallelse
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. **1)**

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman, om inte annat följer av lag. Detta gäller även vid stadgeändring.

Kallelsen till föreningsstämman ska ske genom utdelning i för respektive lägenhet avsedd postlåda och/ eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress, om inte annat följer av lag. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.
Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på föreningens webbplats.

## 16 § Rösträtt
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem som innehar flera lägenheter har endast en röst.

## 17 § Ombud och biträde
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en 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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Den som inte är medlem har rätt att närvara på föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska vara stämmoordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande. Om styrelsen så beslutar har förhandstecknare i föreningen rätt att närvara vid föreningsstämman.

## 18 § 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 val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 19 § Jäv
En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
1. talan mot sig själv
2. befrielse från eget 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

## 20 § Resultatdisposition
Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## 21 § Valberedning
Vid föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## 22 § Stämmans protokoll
Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:
1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

# STYRELSE OCH REVISION

## 23 § Styrelsens sammansättning
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter.
Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan endast väljas person som är medlem i föreningen. Utan hinder av föregående kan dock annan person väljas till styrelsen (i) om det sker i samband med byggnation (så kallad byggande styrelse) enligt fjärde stycket eller (ii) om det finns särskilda behov av erfarenhet eller expertkunskaper eller (iii) om det bland föreningens medlemmar inte finns tillräckligt många som är beredda att väljas till styrelsen.

Utan hinder av ovanstående gäller att under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av BoKlok Housing AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av BoKlok Housing AB behöver vidare inte vara medlem i föreningen.
Slutfinansering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats. **1)**

## 24 § Konstituering
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

## 25 § Styrelsens protokoll
Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## 26 § Beslutsförhet och röstning
Styrelsen är beslutsför 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. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

## 27 § Beslut i vissa frågor
Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## 28 § Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter tillsammans.

## 29 § Styrelsens åligganden
Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen ska behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter. **1)**

## 30 § 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. Vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

## 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## 32 § Revisor
Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en revisor ska vara auktoriserad.

## 33 § Revision och revisionsberättelse
Revisor ska utföra revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## 34 § Bostadsrättshavarens ansvar
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- fönsterkarmar, fönsterbågar, fönsterglas, låsanordning inklusive handtag, gångjärn,

fönsterbänk och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- ytterdörr, till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, tätningslister och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- icke bärande innerväggar
- innerdörrar inklusive lås och handtag
- trösklar, socklar, foder och lister
- garderober, hatthylla och krokar
- målning av radiatorer
- el-central, strömbrytare, eluttag och belysning.
- media/bredbandsutrustning inklusive uttag.
- frånluftsvärmepump i lägenheten, eller annan värmekälla som enbart avser lägenheten
- byte och/eller rengöring av ventilationsfilter, ej inköp av filter
- avtorkning av från- och tilluftsventiler
- brandvarnare
- trätrall på balkong och altan
- laddbox för elbil belägen på byggnad eller mark som ingår i upplåtelsen

För fristående förråd som tillhör lägenheten gäller samma som för lägenheten beträffande golv, väggar, tak, dörrar och inredning med mera.

I badrum eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
- fuktisolerande skikt
- badrumsskåp
- tvättställ och WC-stol
- golvbrunn, sil och vattenlås inklusive klämring och rensning
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- torktumlare inklusive ledningar
- kranar och avstängningsventiler
- duschslang och munstycke
- handdukstork
- komfortvärme

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
- diskbänk och bänkskivor
- kyl- och frysskåp, häll, ugn och mikrovågsugn
- köksskåp
- köksfläkt (om ej del i bostadens ventilationssystem)
- vattenlås inklusive rensning
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler. Om gasledningar finns svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

## 35 § Ansvar för ändringar & installationer
Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

## 36 § Brand- och vattenledningsskador
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

## 37 § Balkong, altan och takterrass
Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

## 38 § Mark
På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande. Eventuellt underhåll av sådant åligger bostadsrättshavaren.

## 39 § Felanmälan
Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

## 40 § Gemensam upprustning
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

## 41 § Vanvård
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd i strid med § 43 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 42 § Övriga anordningar
Anordningar såsom luftvärmepump, inglasning, markiser, utvändiga belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, solceller, ventilationsaggregat, laddboxar för elbil, staket etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll, ombyggnad av huset eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och eventuellt återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## 43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:
1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledning för avlopp, värme, gas, ventilation, el eller vatten,
3. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
4. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

# ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

## 44 § 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.
Om bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andrahand som permanent bostad, om inte annat avtalats med föreningen.

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

När bostadsrätthavaren 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 det inte skäligen bör tålas.

## 45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Eventuell grillning får endast ske på platser som föreningen har anvisat och med värmetyper som föreningen har godkänt.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 46 § Tillträdesrätt

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 avsagt 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 föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på mark, även om bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten, se även 50 § om förverkandegrund.

## 47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.
Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte om:
1. en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.
Styrelsen ska genast underrättas om sådan upplåtelse. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andrahand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid.

## 48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## 49 § Avsägelse
En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom blir fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.
Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

# FÖRVERKANDE

## 50 § Förverkandegrunder
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall enligt lag:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver de frister som anges i bostadsrättslagen
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartadverksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43.

I övrigt hänvisas till 7 kapitlet i bostadsrättslagen.

## 51 § Hinder för förverkande
Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren i sådant fall inte skiljas från bostadsrätten.

## 52 § Uppsägning och ersättning vid uppsägning
Uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

## 53 § Tvångsförsäljning
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

# ÖVRIGT

## 54 § Meddelanden
Meddelanden delges medlemmarna genom anslag i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller genom utdelning i för varje lägenhet avsedd postlåda.

## 55 § Framtida underhåll
Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea för föreningens hus. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

## 56 § Utdelning, upplösning och likvidation
Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.
Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

## 57 § Avyttring
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. **1)**

## 58 § Tolkning
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, däri hänvisade delar av lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler och/eller trivselregler.

## 59 § Stadgeändring
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade medlemmar är närvarande, själva eller genom ombud, och röstar för ändring vid föreningsstämma. 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. **1)**

## Tillägg till stadgar

Föreningen avser att teckna Uppdragsavtal och avtal om BoKlok garanti med BoKlok Housing AB, nedan kallat BoKlok, vilket föranleder tillägg till stadgar enligt följande.

### Till 3 och 4 §

Medlemskap kan förvägras om vederlag lämnats vid överlåtelsen utöver vad som framgår av köpehandlingen.

BoKlok har rätt att, efter förvärv av bostadsrätt enligt BoKlok garantin, bli antagen som medlem i föreningen.

BoKlok äger rätt att, efter förvärv av bostadsrätt enligt Allmänna Villkor till Uppdragsavtalet, omgående och utan vidare prövning bli antagen som medlem i föreningen. Det åligger styrelsen att skyndsamt fatta beslut om BoKloks upptagande som medlem i föreningen då frågan om BoKloks förvärv av lägenhet aktualiseras enligt Allmänna Villkor till Uppdragsavtalet. I de fall BoKlok härefter överlåter bostadsrätten till utomstående, ska styrelsen fatta beslut om köparens upptagande som medlem utan dröjsmål, dock senast inom två veckor efter det att styrelsen erhållit del av överlåtelseavtalet.

### Till 14 §

På ordinarie föreningsstämma ska bland övriga ärenden upptas en punkt för BoKloks representant och föreningens förhållande till BoKlok.

### Till 15 §

Av BoKlok utsedd representant ska skriftligen kallas till föreningsstämma.

### Till 23 §

BoKlok ska kunna utöva insyn i föreningens verksamhet genom av BoKlok utsedd representant. BoKloks representant ska ta del av styrelsens förvaltning och har rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor har representanten rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. BoKloks insyn ska utövas under sju år från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning av respektive lägenhet i föreningens fastighet.

### Till 29§

Det åligger styrelsen att dels upprätta och fortlöpande revidera särskild plan för föreningens intäkter och kostnader för den tid BoKlok garantin gäller, dels underrätta BoKloks representant om varje åtgärd av betydelse för föreningens ekonomi eller för BoKlok, vari ingår att tillhandahålla härför erforderligt material.

### Till 29 och 57 §

Under den tid som BoKlok garantin gäller ska styrelsen underställa BoKlok intecknings- och/eller belåningsärende för godkännande.

### Till 59 §

Beslut rörande stadgeändring under den tid BoKlok garantin gäller ska godkännas av BoKlok för att BoKlok garantin ska fortsätta gälla.