

Stadgar för Brf Närkingen 6 Eskilstuna

Org. Nr 718000-0213

Dessa stadgar skall följa lägenheten vid överlåtelse

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	Föreningens namn, säte och ändamål.....	3
§ 2	Allmänna bestämmelser om medlemskap	3
§ 3	Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	3
§ 4	Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	3
§ 5	Överlåtelseavtal.....	3
§ 6	Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	4
	Betalningsförpliktelse.....	4
§ 7	Avgifter	4
	Arsavgift.....	4
	Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.....	4
	Avgift för andrahandsupplåtelse	5
	Särskild debitering	5
	Övriga avgifter.....	5
	Särskilt tillskott.....	5
§ 8	Föreningens organisation	5
§ 9	Föreningsstämma	5
§ 10	Motioner	6
§ 11	Dagordning	6
§ 12	Kallelse till föreningsstämma	6
§ 13	Rösträtt.....	7
	Ombud och biträde	7
	Utomstående närvaro vid föreningsstämman.....	7
§ 14	Röstning	7
§ 15	Jäv	7
§ 16	Stämmoprotokoll.....	8
§ 17	Styrelsen	8
	Konstituering	8
	Firmateckning	8
	Beslutsförhet och röstning	8
	Inteckning, avyttring mm.....	8
	Styrelsesammanträde	8
	Styrelseprotokoll.....	8
	Styrelsens åligganden	9
	Medlems- och lägenhetsförteckning.....	9
§ 18	Räkenskapsår	9
§ 19	Revisorer.....	9
	Revisorernas granskning	9
§ 20	Fonder	10
§ 21	Underhållsplan	10
§ 22	Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
§ 23	Bostadsrättsföreningens ansvar.....	11
§ 24	Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	11
§ 25	Förändring av bostadslägenhet.....	12
§ 26	Avhjälpande av brist	12
§ 27	Ingrepp i lägenhet	12
§ 28	Ersättning för inträffad skada	12
§ 29	Användning av bostadsrätten.....	12
§ 30	Tillträde till lägenheten	13
§ 31	Andrahandsupplåtelse	13
§ 32	Inneboende	13
§ 33	Ändamål med bostadsrätten.....	13
§ 34	Förverkande av bostadsrätt	13
§ 35	Vissa meddelanden.....	15
§ 36	Ersättning vid uppsägning.....	15
§ 37	Tvångsförsäljning	16
§ 38	Upplösning och likvidation	16
§ 39	Annan lagstiftning.....	16
§ 40	Stadgeändring	16

§ 1 Föreningens namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Närkingen 6. Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningen har till ändamål att, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler åt föreningens medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja föreningens / medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som därtill hörande utrymme.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen, med iakttagelse av bestämmelserna i dessa stadgar, om annat inte följer av 2 kapitlet 10 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövning ta kreditupplysning på sökanden.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i 1 § rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka Sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 4 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning.

§ 5 Överlåtelseavtal

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 priset. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Vid överlåtelse skall av föreningen tillhandahållet formulär användas.

§ 6 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

Betalningsförpliktelse

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 7 Avgifter

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

Arsavgift

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grunderna för årsavgiftsuttag skall alltid fattas på föreningsstämma enligt 9 kap 23 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt nödvändiga avsättningar för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om årsavgiften och övriga förpliktelser inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen intill dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:281) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

För arbete vid pantsättning får pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättning betalas av pantsättaren.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse

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

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela kostnaderna genom särskild debitering. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garage, parkeringsplats, motorvärmare, extra förrådsutrymme o. dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Särskilt tillskott

Till täckande av oförutsedda utgifter får bostadsrättshavare, efter beslut på föreningsstämma, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Särskilt tillskott får inte för något räkenskapsår överstiga 4 % av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet meddelades.

§ 8 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av:

- Föreningsstämma
- Styrelse
- Revisorer

§ 9 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas senast före april månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

§ 10 Motioner

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

§ 11 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

Intill dess stämмоordförande blivit utsedd förs ordet av styrelsens ordförande eller vid frånvaro av denna, av den till levnadsåren äldste bland närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningsstämma skall utöver punkter 1-6 och 16 endast de ärenden förekomma för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Kallelse till extra föreningsstämma gällande ändring av stadgar skall utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla datum, tid och tydlig angiven plats för stämman.

I kallelsen ska de ärenden som skall behandlas tydligt anges. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Vid ordinarie föreningsstämma skall kallelsen innehålla årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner samt revisorernas utlåtande. Även övrig information av betydelse för de ärenden som skall behandlas skall finnas med.

Kallelsen till föreningsstämma skall ske genom utdelning till samtliga medlemmar. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen istället skickas till medlemmen.

§ 13 Rösträtt

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Medlem som begärt utträde ur föreningen eller utesluts saknar rösträtt.

Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får endast företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde, som antingen skall vara medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, förälder, syskon, myndigt barn eller god man. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Utomståendes närvaro vid föreningsstämman

Icke medlem som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus har rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämma.

§ 14 Röstning

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

Alla omröstningar sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 15 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

Föreningsstämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem

§ 16 Stämmoprotokoll

Ordförande vid föreningsstämman skall se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokollet skall undertecknas av protokollförare, stämмоordförande och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokoll skall förvaras på betryggande sätt.

§ 17 Styrelsen

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fyra ledamöter med högst två suppleanter, vilka väljs på ordinarie föreningsstämma för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Suppleanter tjänstgör i den ordning ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Inteckning, avyttring mm

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

Styrelsesammanträde

Styrelsen skall på ordförandens kallelse sammanträda så ofta det är behövligt och minst en gång i kvartalet. Styrelseledamot har rätt att skriftligen begära att styrelsen skall sammanträda. I begäran skall anges vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordförande är skyldig att inom två veckor sammankalla styrelsen om sådan framställning görs.

Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll. Protokollet skall justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Varje sida i protokollet skall signeras av alla som undertecknar protokollet.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll om inte styrelsen beslutar annat.

Protokoll från styrelsesammanträde skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen;

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året
- att fortlöpande och minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar
- att i förvaltningsberättelsen avge redogörelse för kommande underhållsbehov och för under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 årsredovisning
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen angående sin bostadsrättslägenhet.

§ 18 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§ 19 Revisorer

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst en revisorssuppleant för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag.

Revisorernas granskning

Revisorerna skall

- i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.
- följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

- delta i den årliga besiktningen av föreningens fastighet samt vid inventeringen av övriga tillgångar.

Revisionen skall vara verkställd och revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast den 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall delas ut till medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 20 Fonder

Bostadsrättsföreningen skall ha en yttre fond för fastighetens underhåll.

Styrelsen skall i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 21 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastighet.

Styrelsen skall varje år se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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 bostadsrättshavare svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 27. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
exempelvis: 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, tätningsslistor
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning;
bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr

8. målning av radiatorer och värmeledningar
9. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elektrisk golvvärme och handdukstork, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
16. handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Parabolantennar eller annan utrustning får ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 23 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 22 är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsföreningen 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 (så kallade 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, som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr och postbox

§ 24 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 25 Förändring av bostadslägenhet

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 om- eller tillbyggnad skall 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.

§ 26 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 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.

§ 27 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd från styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 28 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten och rätta sig efter de särskilda förordningsregler som bostadsrättsföreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

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

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna skall vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet skall bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 30 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrätten har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 31 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Vägrar styrelsens att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 32 Inneboende

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

§ 33 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 föreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 34 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

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

2. **Olovlig upplåtelse i andra hand** - om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. **Annat ändamål** - om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. **Inrymma utomstående** - om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
5. **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,
6. **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,
7. **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,
8. **Skyldighet av synnerlig vikt** - om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. **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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. En uppsägning skall vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

Punkt 2-4 och 6-8

Uppsägning enligt punkt 2-4 eller 6-8 får ske om det som ligger bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 2-5 och 6-8

Är nyttjanderätten enligt punkt 2-5 eller 6-8 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 5 eller 8 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet som avses.

Punkt 1

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 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 bostadslägenhet – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och meddelande om anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen,

2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 2

Uppsägning enligt punkt 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om föreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse skall ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 2.

Punkt 6

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse skall alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägningen får ske av bostadslägenhet enligt punkt 6 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 9

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 9 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.

§ 35 Vissa meddelanden

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

1. tillsägelse om störningar i boende
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. tillsägelse att vidta rättelse
4. meddelande till socialnämnden
5. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
6. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmar sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev,

§ 36 Ersättning vid uppsägning

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

§ 37 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

§ 38 Upplösning och likvidation

I

Om föreningens upplöses eller likvideras skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 39 Annan lagstiftning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa regler.

§ 40 Stadgeändring

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

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar har antagits av föreningens medlemmar vid föreningsstämma 2020-02-20.

Eskilstuna 2022-02-21

Bostadsrättsföreningen Närkingen 6



Katarina Fridh Skellon
Ordförande



Monika Wallin
Kassör