

STADGAR
för
BOSTADSFÖRENINGEN TORBJÖRN U P A,
STOCKHOLM

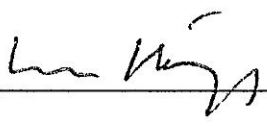
Organisationsnummer 702002-3540

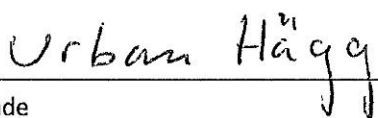
Innehållsförteckning

Föreningen	4
§ 1 Bostadsföreningens firma och säte	4
§ 2 Bostadsföreningens ändamål	4
§ 3 Andelar och andelstal	4
Medlemskap	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer	5
Prövning av medlemskap	5
§ 6 Övergång av andel	5
Avgifter till bostadsföreningen	5
§ 7 Årsavgift	5
§ 8 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
Föreningsstämman	5
§ 9 Räkenskapsår och årsredovisning	5
§ 10 Föreningsstämma	5
§ 11 Motioner	6
§ 12 Kallelse till föreningsstämma	6
§ 13 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma	6
§ 14 Rösträtt, ombud och biträde	6
§ 15 Röstning	7
§ 16 Protokoll vid föreningsstämma	7
Styrelse, revision och valberedning	7
§ 17 Styrelse	7
§ 18 Konstituering och firmateckning	7
§ 19 Beslutsförhet	7
§ 20 Protokoll vid styrelsesammanträde	7
§ 21 Revisorer	8
§ 22 Valberedning	8
Fondering och underhåll	8
§ 23 Yttre fond	8
§ 24 Underhållsplan	8
§ 25 Över- och underskott	8
Andelsfrågor	8
§ 26 Utdrag ur lägenhetsregister	8
§ 27 Medlemmens ansvar	9
Till lägenheten hör bland annat:	9
§ 28 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 29 Bostadsföreningens ansvar	10
§ 30 Bostadsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 31 Avhjälpande av brist	10
§ 32 Ingrepp i lägenhet	10
§ 33 Användning av lägenheten	10
§ 34 Tillträde till lägenheten	11

§ 35 Andrahandsupplåtelse	11
§ 36 Inrymma utomstående	11
§ 37 Ändamål med bostaden	11
§ 38 Förverkandegrunder	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 39 Vissa meddelanden	13
§ 40 Försäljning av andelsrätt när medlem blivit skild från lägenhet	13
Särskilda beslut	13
§ 41 Bostadsföreningens fastighet	13
§ 42 Upplösning	13
Bilaga 1	14

Dessa stadgar antogs ursprungligen vid extra föreningsstämma 2019-01-08. Efter tillägg av §40 samt ett antal mindre rättelser och förtydliganden där framför allt §28, §29 och §38 har synkroniserats med vad som gäller enligt Bostadsrättsföreningslagen. Förändringarna godkändes enhälligt av extra föreningsstämma 2021-02-23.


Firmatecknare


Namnförtydligande


Firmatecknare


Namnförtydligande

Föreningen

§ 1 Bostadsföreningens firma och säte

Bostadsföreningens firma är BF Torbjörn utan personligt ansvar (u p a). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsföreningens ändamål

Bostadsföreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten nr 3 i kvarteret Kakelugnen med adress Torsgatan 63, 113 37 Stockholm och att tillhandahålla nyttjanderätt till bostad åt medlemmarna utan tidsbegränsning samt att hyra ut föreningens lokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsföreningen ska föra lägenhetsregister och i det anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande nyttjanderätt.

Bostadsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön.

§ 3 Andelar och andelstal

Med andel i bostadsföreningen ska oskiljaktigt vara förenad sådan nyttjanderätt till i lägenhetsregistret angiven bostad så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter gentemot föreningen enligt föreningens stadgar. Föreningens medlemmar har de rättigheter och skyldigheter som följer av dessa stadgar. Andelstal framgår av bilaga 1.

Medlem deltar i föreningen med en insats som relaterar till respektive andels ursprungligt åsatta värde. Insatsernas storlek relaterar till respektive nyttjanderätt enligt följande: 6 000 kr för 1 rum och kokvrå, 13 000 kr för 2 rum och kök, 21 000 kr för 3 rum och kök, mindre, samt 22 000 kr för 3 rum och kök, större.

Medlemskap

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av andel genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset för överlåtelsen. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas myndig fysisk person som övertagit en eller högst två lägenheter i föreningens egendom.

Om en lägenhet har övergått till medlemmens make/maka/partner som varaktigt sammanbott med medlemmen får denne inte nekas inträde i bostadsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda. Föreningen bör skäligen godta henne eller honom som medlem i föreningen.

Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv eller testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem får bostadsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsföreningen, har förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får andelen tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Om lägenhet förvärvas av familj/vårdnadshavare för barns eller annan närstående persons räkning ska minst 10 % av andelsförvärvet göras av det barn som avser att bo i lägenheten. Denna regel om 10 procents andelsförvärv avseende barn eller annan närstående person gäller för förvärv från och med 2018-05-30.

Om en medlem skulle avlida utan kända arvingar ska styrelsen annonsera tre gånger i inrikes dagspress och uppmana eventuella arvingar att inom en månad anmäla sig hos styrelsen och lagligen styrka sin rätt till lägenheten.

Medlemskap kan nekas om den person som söker medlemskap som har betalningsanmärkning eller om den som sökt medlemskap på annat sätt bedöms ha låg betalningsförmåga, se vidare *Prövning av medlemskap*. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

Juridiska personer ska nekas medlemskap i föreningen.

Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsföreningen komma att begära kreditupplysning.

§ 6 Övergång av andel

När en andel övergått till ny innehavare får denne använda andelsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får använda andelsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att andelen har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsföreningen, har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får andelen tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Avgifter till bostadsföreningen

§ 7 Årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas kvartalsvis senast sista vardagen i mars, juni, september och december om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. I årsavgiften ingår taxebundna abonnemang som beslutats av styrelsen.

Årsavgiften ska täcka bostadsföreningens löpande verksamhet.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

§ 8 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av medlemmen med 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av medlemmen med 1 procent av prisbasbeloppet. 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. Bostadsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av lägenhetsinnehavaren med 10 procent 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.

Bostadsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Föreningsstämman

§ 9 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 10 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen

2021031601441

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 ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 11 Motioner

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

§ 12 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före den extra föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse kan sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsföreningen. Bostadsföreningen får då skriftlig kallelse krävs använda elektroniska hjälpmedel.

§ 13 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. val av styrelsens ledamöter och suppleanter
17. val av två revisorer och en suppleant
18. beslut om antal ledamöter i valberedningen
19. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
21. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 14 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar delad nyttjanderätt av samma lägenhet har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsföreningen har medlemmen en röst per lägenhet. Medlem som inte betalat förfallen årsavgift har inte rösträtt. En medlems

2021031601442

rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 15 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. 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. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 16 Protokoll vid föreningsstämma

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

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas 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 och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse, revision och valberedning

§ 17 Styrelse

Styrelsen består av tre ledamöter och två suppleanter. Föreningsstämman väljer ordinarie ledamöter och suppleanter. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Mandatperioden är ett år.

§ 18 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Bostadsföreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

§ 19 Beslutsförhet

Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 14 dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande, dock minst 2 ordinarie ledamöter och en suppleant. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden, förutom vid personval där beslutet i så fall avgörs genom lottning. En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga ordinarie styrelseledamöter är överens om beslutet.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende får reservera sig mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

§ 20 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Styrelseledamot eller suppleant har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

2021031601443

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd. Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 21 Revisorer

Två revisorer och en suppleant ska utses. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av högst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i 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.

Fondering och underhåll

§ 23 Yttre fond

Bostadsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 24 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel långsiktigt finns för underhåll av bostadsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsföreningens underhållsplan samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 25 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning efter att medel avsatts till reservfond med minst 10 procent av överskottet. Vid beslut om vinstutdelning ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetsregistrets angivna andelstal.

Andelsfrågor

§ 26 Utdrag ur lägenhetsregister

Medlem har rätt att få utdrag ur lägenhetsregister beträffande sitt andelsinnehav. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. medlemmens namn,
3. vad som finns antecknat rörande pantsättning av lägenheten samt
4. datum för utfärdandet.

§ 27 Medlemmens ansvar

Medlemmen ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att medlemmen ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Medlemmen ska följa de anvisningar som bostadsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 29 och § 32. Medlemmen ansvarar också för målningsarbeten av de delar som tillhör lägenheten, såsom målning av radiatorer och värmeledningar. Bostadsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr. De åtgärder medlemmen vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

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. Medlemmen ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporسلن, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; medlemmen 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, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn samt tätningslister,
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
10. klämrings runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
11. eldstäder och braskaminer,
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, se § 32,
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
14. brandvarnare samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som medlemmen försett lägenheten med.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller mark/uteplats som är upplåten svarar medlemmen för renhållning och snöskottning. För balkong svarar medlemmen för oljning av golv. Oljning utförs enligt bostadsföreningens instruktioner.

Medlemmen är skyldig att till bostadsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsföreningen svarar för enligt § 29 eller enligt lag.

§ 28 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar medlemmen i enlighet med § 27 endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

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

§ 29 Bostadsföreningens ansvar

Bostadsföreningen svarar för att dess egendom, med undantag för medlemmens ansvar enligt § 27 och § 28, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation samt
5. ytterdörr och brevinkast.

§ 30 Bostadsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som medlemmen enligt § 27 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 bostadsföreningens hus och som berör medlemmens lägenhet.

§ 31 Avhjälpande av brist

Om medlemmen 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 avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt får bostadsföreningen avhjälpas bristen på medlemmens bekostnad.

§ 32 Ingrepp i lägenhet

Medlemmen får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i punkt 1–3 om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsföreningen.

§ 33 Användning av lägenheten

Vid användning av lägenheten ska medlemmen 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. Medlemmen ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att

2021031601446

bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till medlemmens hushåll, de som besöker medlemmen som gäst, någon som medlemmen har inrymt eller någon som på uppdrag av medlemmen utför arbete i lägenheten.

Bostadsföreningen har antagit ordningsregler. Medlemmen ska följa bostadsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsföreningen ge medlemmen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

§ 34 Tillträde till lägenheten

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

När medlemmen har av sagt sig sin andel eller när andelen ska tvångsförsäljas är medlemmen skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsföreningen ska se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om medlemmen inte lämnar tillträde när bostadsföreningen har rätt till det kan bostadsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 35 Andrahandsupplåtelse

Medlem får utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till sitt barn eller sin förälder. När samtycke inte behövs ska medlemmen genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

Tillstånd för uthyrning i andra hand till annan än barn/förälder krävs av styrelsen och ansökan ska skriftligen lämnas till styrelsen. Tillstånd för andrahandsuthyrning ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke och under förutsättning att avstående från besittningsskydd avtalas mellan medlemmen och dennes hyresgäst. Styrelsens samtycke bör begränsas till ett år med möjlighet till förlängning till två år.

§ 36 Inrymma utomstående

Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för bostadsföreningen eller någon annan medlem i bostadsföreningen.

§ 37 Ändamål med bostaden

Medlemmen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

Bostadsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av icke ringa betydelse för föreningen eller någon medlem i bostadsföreningen.

§ 38 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas av medlem och som tillträtts är förverkad och bostadsföreningen har rätt att säga upp medlem för avflyttning enligt följande:

1. **Olovlig upplåtelse i andra hand**
om medlemmen utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
2. **Annat ändamål**
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
3. **Inrymma utomstående**
om medlemmen inrymmer utomstående personer till men för bostadsföreningen eller annan medlem,
4. **Ohyra**
om medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

2021031601447

5. **Vanvård, störningar och liknande**

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen, eller den som lägenheten är upplåten till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller om bostadsföreningens ordningsregler inte följs,

6. **Vägrat tillträde**

om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsföreningen har rätt till tillträde och medlemmen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. **Skyldighet av synnerlig vikt**

om medlemmen inte fullgör skyldighet som går utöver det han/hon ska göra enligt stadgarna och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsföreningen att skyldigheten fullgörs,

8. **Utebliven betalning av årsavgift**

om medlem dröjer med betalning av årsavgift utöver tre vardagar efter förfallodagen 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.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 1–3 och 5–7

Uppsägning enligt punkt 1–3 eller 5–7 får ske om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning enligt punkt 1 får dock, om det är fråga om en lägenhet, inte ske om medlemmen utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om lägenheten är upplåten i andra hand.

Punkt 1–3 och 5–8

Är nyttjanderätten förverkad enligt punkt 1–3 eller 5–8 men sker rättelse innan bostadsföreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning, får medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Medlemmen får inte heller skiljas från lägenheten om bostadsföreningen inte har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsföreningen fick reda på de förhållanden som avses i punkt 4 eller 7.

Medlemmen får inte heller skiljas från lägenheten om bostadsföreningen inte inom två månader från den dag då bostadsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 1 sagt till medlemmen att vidta rättelse.

Punkt 8

Är nyttjanderätten förverkad enligt punkt 8 på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har bostadsföreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att medlemmen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid,

Medlemmen får inte heller avskiljas från lägenheten om medlemmen har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 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 medlemmen, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i punkt 8, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att medlemmen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Punkt 9

En medlem kan skiljas från lägenheten enligt punkt 9 endast om bostadsföreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning inom två månader från det att bostadsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har bostadsföreningen

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.

§ 39 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsföreningen i rekommenderat brev under medlemmens vanliga adress har bostadsföreningen gjort vad som krävs av den när det gäller:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala avgifter
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsföreningen
6. uppmaning till dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsföreningen får, till medlemmar eller till någon annan, lämna skriftlig information och använda elektroniska hjälpmedel.

§ 40 Försäljning av andelsrätt när medlem blivit skild från lägenhet

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 38, ska bostadsföreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion så snart som möjligt, om inte bostadsföreningen, medlemmen och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som influtit genom försäljningen får bostadsföreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

Särskilda beslut

§ 41 Bostadsföreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsföreningens fastighet eller del av fastighet.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsföreningens fastighet.

§ 42 Upplösning

Om bostadsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Bostadsföreningen Torbjörn u p a, lägenhetsnummer med andelstal

Lgh nr	Urspr nr	Våning	Antal rum	Andelstal
1101	5	1/2	2 rok	13/323~4,025%
1102	6	1	3 rok	21/323~6,502%
1103	7	1	1 rokv	6/323~1,858%
1104	8	1	3 rok	22/323~6,811%
1201	9	1 1/2	2 rok	13/323~4,025%
1202	10	2	3 rok	21/323~6,502%
1203	11	2	1 rokv	6/323~1,858%
1204	12	2	3 rok	22/323~6,811%
1301	13	2 1/2	2 rok	13/323~4,025%
1302	14	3	3 rok	21/323~6,502%
1303	15	3	1 rokv	6/323~1,858%
1304	16	3	3 rok	22/323~6,811%
1401	17	3 1/2	2 rok	13/323~4,025%
1402	18	4	3 rok	21/323~6,502%
1403	19	4	1 rokv	6/323~1,858%
1404	20	4	3 rok	22/323~6,811%
1501	21	4 1/2	2 rok	13/323~4,025%
1502	22	5	3 rok	21/323~6,502%
1503	23	5	1 rokv	6/323~1,858%
1504	24	5	3 rok	22/323~6,811%
1601	25	5 1/2	2 rok	13/323~4,025%