

# STADGAR

**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Skålen Eskilstuna**

Organisationsnummer 716402-0633

**Gällande från 2023**

Ändringar inför 2023 införda med röd text

# Innehåll

<b>OM FÖRENINGEN</b> .....	<b>5</b>
§1 NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL .....	5
§2 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE .....	5
§2a DÖDSBOS RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN .....	5
§3 MEDLEMSKAPSPRÖVNING – JURIDISK PERSON .....	5
§4 MEDLEMSKAPSPRÖVNING – FYSISK PERSON .....	6
§5 BOSÄTTNINGSKRAV .....	6
§6 ANDELSÄGANDE .....	6
§7 INSATS, ÅRSavgIFT OCH UPLÅTELSEavgIFT .....	6
§8 ÅRSavgIFTENS BERÄKNINGAR .....	6
§9 ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAvgIFT SAMT AvgIFTFÖR ANDRHANDSUPPLÅTELSE .....	7
§10 ÖVRIGA AvgIFTER .....	7
§11 DRÖJSMÅL VID BETALNING .....	7
<b>FÖRENINGSTÄMMA</b> .....	<b>7</b>
§12 FÖRENINGSTÄMMA .....	7
§13 MOTIONER .....	7
§14 EXTRA FÖRENINGSTÄMMA .....	8
§15 DAGORDNING .....	8
§16 KALLELSE .....	8
§17 RÖSTRÄTT .....	9
§18 OMBUD OCH BITRÄDE .....	9
§19 RÖSTNING .....	10
§20 JÄV .....	10
§21 RESULTATDISPOSITION .....	10
§22 VALBEREDNING .....	11
§23 STÄMMANS PROTOKOLL .....	11

<b>STYRELSE OCH REVISION .....</b>	<b>11</b>
§24 STYRELSENS SAMMANSÄTTNING .....	11
§25 KONSTITUERING .....	11
§26 STYRELSENS PROTOKOLL.....	11
§27 BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING.....	12
§28 BESLUTFÖRHET I VISSA FRÅGOR .....	12
§29 FIRMATECKNING .....	12
§30 STYRELSENS ÅLIGGANDE .....	12
§31 UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN.....	13
§32 RÄKNESKAPSÅR .....	13
§33 REVISOR.....	13
§34 REVISIONSBERÄTTELSE.....	13
<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....</b>	<b>13</b>
§35 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR .....	13
§36 ANSVAR FÖR ÄNDRINGAR OCH INSTALLATIONER.....	15
§37 BRAND OCH VATTENLEDNINGSSKADOR .....	15
§37 a ERSÄTTNING FÖR INTRÄFFAD SKADA.....	15
§38 BALKONG ALTAN UTEPLATS OCH TOMTMARK .....	15
§39 FELANMÄLAN .....	16
§40 GEMENSAM UPPRUSTNING .....	16
§41 VANVÅRD .....	16
§42 ÖVRIGA ANORDNINGAR.....	16
§43 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR .....	16
§44 FÖRÄNDRING I LÄGENHET .....	17
<b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN.....</b>	<b>18</b>
§45 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....	18
§46 STÖRNINGAR mm.....	18
§47 TILLTRÄDESRÄTT .....	18
§48 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE .....	18
§49 INNEBOENDE.....	19

<b>FÖRVERKANDE.....</b>	<b>19</b>
§50 FÖRVERKANDEGRUNDER .....	19
§51 HINDER FÖR FÖRVERKANDE .....	19
§52 ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING.....	19
§53 TVÅNGSFÖRSÄLJNING .....	20
<b>ÖVRIGT .....</b>	<b>20</b>
§54 MEDDELANDE.....	20
§55 FRAMTIDA UNDERHÅLL.....	20
§56 UTDELNING UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.....	20
§57 TOLKNNG.....	20
§58 STADGEÄNDRING .....	20

# OM FÖRENINGEN

## §1 NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

Föreningens **namn** är Bostadsrättsföreningen Skålen. Föreningens styrelse har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens ändamål **är att** främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta **bostäder** för permanent boende, samt lokaler **åt medlemmarna** för nyttjande utan **tids**begränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## §2 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 skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandling inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt som upplåtelsen.**

**Styrelsen skall så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses som ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.**

## §2a DÖDSBOS RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Även övriga bestämmelser i enlighet med bostadsrättslagen vid övergång av bostadsrätt till dödsbo skall tillämpas.

## §3 MEDLEMSKAPSPRÖVNING – JURIDISK PERSON

**Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.**

#### **§4 MEDLEMSKAPSPRÖVNING – FYSISK PERSON**

Medlemskap kan beviljas fysisk person som **övertar** bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap kan vägras underårig person. **Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta** förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion **eller** annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. **Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.**

#### **§5 BOSÄTTNINGSKRAV**

Om **förvärvaren** för egen del inte skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

#### **§6 ANDELSÄGANDE**

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

#### **§7 INSATS, ÅRSavgIFT OCH UPLÅTELSEavgIFT**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

#### **§8 ÅRSavgIFTENS BERÄKNINGAR**

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. 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.

**För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 4% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 2%**

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

## **§9 ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFTFÖR ANDRHANDSUPPLÅTELSE**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% procent och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften **betalas av förvärvaren** och pantsättningsavgiften 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 högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrätthavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## **§10 ÖVRIGA AVGIFTER**

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

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten, nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt bestäms särskilda villkor och avgifter av styrelsen.

## **§11 DRÖJSMÅL VID BETALNING**

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller andra förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

# **FÖRENINGSSTÄMMA**

## **§12 FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

## **§13 MOTIONER**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen till styrelsen senast 31/3 eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

## §14 EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av 1/10 av samtliga röstberättigade.

## §15 DAGORDNING

På ordinarie Föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Fastställande av röstlängd
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Godkännande av dagordningen.
- 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 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, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande år.
- 14 Beslut om antalet 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 Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

## §16 KALLELSE

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse det anges vilket beslut den första stämman har fattat.



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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla;

1. En fråga om ändring av stadgarna
2. En fråga om likvidation
3. En fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. En fråga om förenklad avveckling

Kallelsen skall utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de som uppgivit en e-postadress).

Kallelse ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om;

1. En ordinarie föreningsstämma ska hållas på tid än som bestämts i stadgarna,
2. Stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
  - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
  - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks
  - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks
3. Stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen skickas dit i stället.

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

## **§17 RÖSTRÄTT**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## **§18 OMBUD OCH BITRÄDE**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt, Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

### **Ombud och biträde får endast vara:**

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningen hus
- God man

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

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre (3) månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

## **§19 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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs **särskild** majoritet enligt **bestämmelser** i bostadsrättslagen.

## **§20 JÄV**

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

- talan mot sig själv
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- 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.

## **§21 RESULTATDISPOSITION**

Det över eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## §22 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. **Till valberedare kan förutom medlem väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.**

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## §23 STÄMMANS PROTOKOLL

Vid föreningsstämman 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.

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

# STYRELSE OCH REVISION

## §24 STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, samt högst två suppleanter.

**Styrelsen väljs av föreningsstämman.** Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till styrelseledamot och 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.** Dock kan varje bostadsrätt endast representeras av en person i styrelsen.

## §25 KONSTITUERING

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

## §26 STYRELSENS PROTOKOLL

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras 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.

## §27 BESLUTSFÖRHET OCH RÖSTNING

Styrelsen är beslutför 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).

## §28 BESLUTSFÖRHET 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 bostadsrätthavaren 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.

## §29 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas **förutom av styrelsen**- av minst två ledamöter tillsammans.

## §30 STYRELSENS ÅLIGGANDE

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 tillgängliga
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses enligt **gällande lagstiftning**.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

## §31 UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## §32 RÄKNESKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

## §33 REVISOR

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer. Revisorssuppleant kan utses. Revisorer och eventuella revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända

## §34 REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## §35 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen eller som disponeras för eget bruk på annat sätt.

**Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.**

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelas rörande skötseln av mark. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet där inte annat anges att föreningen ansvarar.

**Bostadsrättshavarens ansvar sålunda för** underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar.

- **Undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med**
- Till inner- och ytterfönster hörande glas, bågar, beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar **inklusive ev. nycklar, persienn**, vädringsfilter och tättningslister. Samt all målning av fönstrens bågar och karmar men inte målning av utvändigt målning. För skada på fönster **med tillhörande karm** genom inbrott eller annan åverkan.
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordning, inklusive nycklar, **all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida**, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr **med tillhörande karm** genom inbrott eller annan åverkan, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder och stuckaturer.
- **Golvvärme med samtliga komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med.**
- Av bostadsrättshavaren i eldstad installerad spiskassett eller braskamin, dock inte tillhörande rökkanaler.
- Ledningar för vatten, avlopp **samt ventilationskanaler**, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet och inte är stamledningar.
- Elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare och eluttag och **fasta armaturer**.
- Svagströmsanläggningar.
- Installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-TV, data mm) som är åtkomliga i lägenheten.
- **Av föreningen erhållen utrustning (digitalbox) samt programkort för att kunna utnyttja föreningens kollektiva TV-utbud.**
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte.
- Målning av i bostadsrättslägenheten samtliga radiatorer och stamledningar.
- Brandvarnare.
- **Av bostadsrättsinnehavaren egeninstallerad markis, solskydd, parabolantenn och yttre belysningsarmatur.**
- **Av föreningen erhållna nycklar till postbox.**

#### **Våtutrymmen och kök**

I badrum, duschrum eller annat våtrum, WC samt kök svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporcelain

- Golvbrunnar och tillhörande klämringar, resning av golvbrunn och vattenlås
- Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt, ventilationsdon och Elektrisk handdukstork
- Köksfläkt och spiskåpa.
- Vitvaror

### **§36 ANSVAR FÖR ÄNDRINGAR OCH INSTALLATIONER**

Bostadsrättshavaren svarar för **alla ändringar och installationer** i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller av tidigare innehavare av bostadsrätten. **Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.**

### **§37 BRAND OCH VATTENLEDNINGSSKADOR**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

#### **§37 a ERSÄTTNING FÖR INTRÄFFAD SKADA**

**Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand och vattenledningsskada§37.**

### **§38 BALKONG ALTAN UTEPLATS OCH TOMTMARK**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, terrass, uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att vattenavrinning inte hindras.

Vidare svarar bostadsrättshavaren för underhåll av balkonggolvens ytskikt samt målning av balkongräckets sidopartier och fronter, samt för tomtmark som hör till lägenheten.

#### **Särskilda regler avseende mark som ingår i upplåtelsen till bostadsrätten**

- Upplåten mark utgör en del av lägenheten, det innebär att bostadsrättshavaren svarar för allt underhåll
- Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla marken och alla planteringar i gott skick, detsamma gäller eventuell tillbyggnation.
- Bostadsrättshavaren svarar för ommålning av insidan på den del av fastighetens plank som gränsar till tomtmark som hör till lägenheten.
- Kostnader för underhåll av plank regleras separat under rubriken Plank §43

- Bostadsrättshavaren får fritt disponera marken, sätta upp staket, lägga trall eller sten, plantera blommor, buskar, träd etc. Om något av detta kan störa eller skada andra medlemmar eller föreningen har styrelsen möjlighet att ge riktlinjer eller kräva ändring.
- Bostadsrättshavaren får dock inte vidtaga väsentliga förändringar med upplåten mark utan att styrelsen på förhand lämnat medgivande härtill. Medgivande kan vara förenat med villkor.
- Bygglovspliktiga konstruktioner kräver alltid styrelsen godkännande.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att, efter uppmaning av styrelsen, ta bort eventuella egna uppförda konstruktioner vilka kan utgöra hinder för sådant arbete på fastigheten som ligger under föreningens ansvar.

### **§39 FELANMÄLAN**

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål 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 och besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlem ansvarar för.

### **§41 VANVÅRD**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, **eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §44**, i sådan utsträckning att det finns risk för omfattande skador på annan egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§42 ÖVRIGA ANORDNINGAR**

Anordningar **som exempelvis luftvärmepumpar**, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, luftvärmepumpar laddningspunkt etc. får sättas upp endast efter föreningens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera **och i förekommande fall återmontera** sådana anordningar på egen bekostnad.

### **§43 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningarna för avlopp, värme, elektricitet, vatten samt ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet.



Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ventilationskanaler, eldstäder och rökgångar, ej för i bostadsrätten installerad kamin eller insats

Föreningen har underhållsansvar för ledningar, avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättsinnehavaren svarar dock för målning.

### **Plank**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer, utvändig ommålning och klottersanering av fastighetens plank samt därtill uppkommen materialkostnad.

Bostadsrättsföreningen svarar även för den materialkostnad som uppkommer för det underhåll som åligger bostadsrättshavaren.

### **Balkonger**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av balkonger samt alla materialkostnader för underhåll av balkonger. Bostadsrättsföreningen svarar även för den materialkostnad som uppkommer för det underhåll som åligger bostadsrättshavaren.

## **§44 FÖRÄNDRING I LÄGENHET**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. **Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:**

- Ingrepp i bärande konstruktion
- **Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.**
- **Installation eller ändring av anordning för ventilation.**
- **Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annat som kan påverka brandskyddet.**
- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Förändring som kräver bygglov,

**Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. 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 myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på fackmannamässigt sätt.

# ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

## §45 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

## §46 STÖRNINGAR mm

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämras deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

## §47 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogden.

## §48 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättsinnehavare 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.

## §49 INNEBOENDE

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

## FÖRVERKANDE

### §50 FÖRVERKANDEGRUNDER

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt **kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:**

1. Om bostadsrättshavaren **dröjer med att betala** insats, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
2. Om lägenheten **utan samtycke** upplåts i andra hand
3. Om bostadsrättshavaren rymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. Om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
5. Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids.
6. **Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler.**
7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likriktad verksamhet, vilken inte till oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
10. **Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som avses i §44**

### §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 inte skiljas från bostadsrätten

### §52 ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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 MEDDELANDE

Meddelanden till medlemmarna anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning

### §55 FRAMTIDA UNDERHÅLL

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader och mark.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll s.k. **Underhållsfond**.

Avsättning till underhållsfonden bör ske enligt underhållsplanen när sådan finns, eller så kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp på minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### §56 UTDELNING UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska överskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### §57 TOLKNING

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Styrelsen kan besluta om för föreningen utfärda ordningsregler för att förtydliga innehållet i dessa stadgar.

### §58 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 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.  
Beslut om ändringar av stadgarna skall omgående anmälas för registrering hos  
Bolagsverket.

---

Ovanstående stadgar har blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Skålen,  
Eskilstuna vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-14

Eskilstuna 2023-06-14

Brf Skålen för styrelsen

.....  
.....  
.....