

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Storbragden
organisationsnummer 746000-2160

OM FÖRENINGEN

- §1. Namn, säte och ändamål
- §2. Medlemskap och överlåtelse
- §3. Medlemskapsprövning - juridisk person
- §9. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift

- §10. Övriga avgifter
- §11. Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §4. Medlemskapsprövning - fysisk person
- §5. Bosättningskrav
- §6. Andelsägande
- §7. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- §8. Årsavgiftens beräkning
för andrahandsupplåtelse
- §35. Bostadsrättshavarens ansvar
- §36. Ansvar för ändringar och installationer
- §37. Brand- och vattenledningsskador
- §37a. Ersättning för inträffad skada
- §38. Balkong, altan och takterrass
- §39. Felanmälan
- §40. Gemensam upprustning
- §41. Vanvård
- §42. Övriga anordningar
- §43. Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- §44. Användning av bostadsrätten
- §45. Störningar m.m.
- §46. Tillträdesrätt
- §47. Andrahandsupplåtelse
- §48. Inneboende

FÖRVERKANDE

- §49. Förverkandegrunder
- §50. Hinder för förverkande
- §51. Ersättning vid uppsägning
- §52. Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- §53. Meddelanden
- §54. Framtida underhåll
- §55. Utdelning, upplösning och likvidation
- §56. Tolkning
- §57. Stadgeändring
- §58. Försäkring

OM FÖRENINGEN

§1. Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Storbragden. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

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 tidsbegränsning.

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 ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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

§3. Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en 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 landsting får inte vägras medlemskap.

§4. Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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

§5. Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska 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 upplåtelseavgift

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

§8. Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna 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 omminst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarandegäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

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

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

§9. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 2 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

§10. Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter

företag som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§11. Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

§12. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före junimånads utgång.

§13. Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§14. Extra föreningsstämma

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

§15. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

Öppnande

Fastställande av röstlängd

Val av stämмоordförande

Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Val av två justerare tillika rösträknare

Godkännande av dagordningen

Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föredragning av revisorernas berättelse

Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslut om resultatdisposition

Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår

Beslut av antal ledamöter och suppleanter

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Val av revisorer och revisorssuppleant

Val av valberedning

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och

19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§16. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska 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 föreningsstämmobeslut 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 ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor föreföreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om

föreningsstämman ska behandla:

en fråga av ändring av stadgarna,

en fråga om likvidation,

en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan

juridisk person genom fusion, eller

en fråga om förenklad avveckling

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

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som bestämts i stadgarna,

stämman ska behandla om en ändring av stadgarna som innebär

- att en medlems skyldighet att beställa insatser eller avgifter till föreningen ökas,
- att en medlems rätt till föreningens rätt till vinst inskränks,
- att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,

Stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit.

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

§17. Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om

flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har dedock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt stadgar eller enligt lag.

§18. Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde 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 föreningens hus
god man

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

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

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 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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma 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:

talans mot sig själv

befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen

talans 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 även 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 föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:
att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
att stämmans beslut ska föras in i protokollet
att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet
Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§24. Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses 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.

§25. Konstituering

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

§26. Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga

endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§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 intefulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än entredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleantertjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§28. Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§29. Firmateckning

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

§30. § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:
att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
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 lägenhetsförteckning

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

§32. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33. Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§34. Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre 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, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:
ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna- mässigt sätt
icke bärande innerväggar
undertak som lägenhetsinnehavaren har försatt lägenheten med
till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar 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 på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Inglasningspartier som bostadsrättshavaren försetts lägenhet med innerdörrar och säkerhetsgrindar lister, foder och stuckaturer elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar varmvattenberedare värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänarendast bostadsrättshavarens lägenhet Elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer. Installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat ävenför:
fuktisolerande skikt inredning och belysningsarmaturer vitvaror och sanitetsporslin klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler ventilationsfläkt elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
vitvaror köksfläkt och spiskåpa rensning av vattenlås diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

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

§37a. 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 bran- och vattenledningsskada, se §37

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

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

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

§41. Vanvård
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller behövtillstånd utför en åtgärd som anges i §43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattandeskador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§42. Övriga anordningar
Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter styrelsens 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. Förändring i lägenhet
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:
ingrepp i en 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 annan påverkan på brandskyddet, eller
någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska,
kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga
värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som
innebär att ett sådant värde påverkas.

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.

Bostadsrättshavare svarar för att erforderliga
tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på
ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§44. Användning av bostadsrätten

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

§45. Störningar m.m.

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

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat
lägenhetskompement 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 behäftad med ohyra får
detta inte tas in i lägenheten.

§46. Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in
i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att
utföra arbete som föreningen svarar för eller har

rätt att utföra.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana
inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av
nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i
fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av
ohyra.

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

§47. Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i
andrahand 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.

§48. Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§49. Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala
insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller
avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående
personer till men för förening eller annan
medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad
den är avsedd för och avvikelsen är av
väsentlig betydelse för föreningen eller någon
medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten
upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet
är vållande till att det finns ohyra i lägenheten
eller om bostadsrättshavaren, genom att inte
utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om
att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att
ohyran sprids i huset
- 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

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- Bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i §43

§50. 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 uppmäna bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§51. Ersättning vid uppsägning

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

§52. Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§53. Meddelanden

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

§54. Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av förening fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan istället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

§55. Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska

behållnatillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§56. Tolkning

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 stadgar.

§57. 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 minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§58. Försäkring

Bostadsrättshavare bör alltid ha en gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.