

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ribersborg Alfa

Stadgarna omfattar paragraferna 1-48

Föreningens syfte

§1

Föreningens syfte är att i form av bostadsrättsförening äga och förvalta fastigheten Ingelstad 8 i Malmö samt att i denna fastighet upplåta lägenheter för privatbostadsändamål som bostadsrätt ("för all framtidsupplåtelse") till föreningens medlemmar.

Föreningen ska främja och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på ett ansvarsfullt sätt förvalta föreningens tillgångar. Föreningen ska vidare verka för att fastigheten hålles i gott skick och att de underhållsåtgärder som beslutas syftar till att långsiktigt öka värdet på fastigheten och främja en god boendestandard i föreningen.

Berörd Lagstiftning

§2

Föreningens verksamhet och styrelsens arbete ska följa bestämmelserna i Bostadsrättslagen (1991:61:4).

Bostadsrättsförordningen (1991:630) samt tillämpliga delar i Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar samt

Förordningen (1987:978) om ekonomiska föreningar.

I de fall föreningens stadgar anger avvikande regler och lagtexterna medger detta (dispositiva regler) gäller det som stadgarna reglerar.

Definitioner

§3

Med "*berörd lagstiftning*" avses i §2 uppräknade lagar och förordningar.

Med "*tillämpliga delar*" avses hänvisningar mellan, eller bostadsrättsföreningar uttryckliga undantag i, de lagar och förordningar som räknas upp i §2.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas *bostadsrättsinnehavare*.

Med "*föreningen*" avses bostadsrättsföreningen Brf Ribersborg Alfa och med styrelsen avses dess styrelse.

Styrelsen och dess arbete

§ 4

Styrelsen ska bestå av 3 eller 5 ledamöter. När styrelsen består av 5 ledamöter ska styrelsen bestå av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare samt 1 ytterligare styrelseledamot. Samtliga styrelsesfunktionärer väljs på ordinarie föreningsstämma (årsmöte). Vid ordinarie stämma väljs också två suppleanter, att i vald ordning, ersätta ordinare ledamot vid dennes frånvaro. I det fall ordinarie ledamot under löpande mandatperioda, avsäger sig sitt uppdrag ska suppleant inträda i dennes ställe. Om föreningens ordförande, under löpande mandatperiod, avsäger sig uppdraget, ska dock föreningens vice ordförande överta uppdraget som föreningens ordförande och suppleant inträda i rollen som vice ordförande. Sådan succession ska dokumenteras i styrelsens protokoll som "*konstituerande beslut*".

Fyllnadsval intill nästa ordinarie stämma kan göras på extra föreningsstämma. Se vidare regler om detta i paragraf 18.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot är myndig person som är medlem i föreningen eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bostatt i föreningens fastighet. Den som väljs som ledamot till föreningens styrelse och som vid stämotillfället inte är medlem ska direkt beviljas medlemskap i föreningen.

§ 5

Styrelsen ska ha minst fem (5) protokollförda möten i perioden mellan ordinarie föreningsstämmor (årsmöten).

Styrelsen är beslutsförför när antalet närvarande vid styrelsesammanträdet är minst tre (3) ledamöter, varav en av dessa måste vara föreningens ordförande eller vice ordförande.

Styrelsen får till en eller flera styrelseledamöter deligera uppgifter för den löpande driften eller andra särskilda uppdrag.

Styrelsen äger också rätt att för viss förvaltningsuppgift anlita experthjälp samt upphandla tjänster avseende den löpande förvaltningen. Styrelsen äger vidare rätt att till sina möten adjungera annan medlem i föreningen, representant från tjänsteleverantör som föreningen anlitar eller annan person med särskild expertkompetens, för att delta vid beredning av visst ärende.

Styrelsen har att iakttaga dessa stadgar samt berörd lagstiftning vid alla sina beslut. Styrelsen får inte efterfölja sådana beslut av föreningsstämma, som står i strid med dessa stadgar eller berörd lagstiftning.

§ 6

Styrelseprotokoll ska föras i nummerföljd (en löpande nummerserie för varje verksamhetsår) och ska innehålla uppgift om vilka som närvarat vid mötet samt vilka beslut som tagits på mötet. Styrelsefunktionär har rätt att begära att avvikande mening eller diskussion protokollförs.

Alla för föreningen viktiga beslut ska fattas på protokollförda styrelsemöten.

Protokoll ska justeras av föreningens ordförande eller viceordförande.

Justerat protokoll ska förvaras på betryggande sätt och finnas tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen senast två (2) veckor efter protokollfört möte.

Utöver protokollförda möten kan styrelsen ha arbetsmöten i valfri omfattning.

§ 7

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt och uppdra åt firmatecknare att underteckna sådan handling.

Styrelsens åligganden

§ 8

Det åligger styrelsen att;

- ansvara för och tillse att fastighetens löpande drift verkställs, inkluderande bl.a. ansvar för renhållning inom fastigheten (även av trottoar) samt att abonnemang avseende el, vatten, gas, värme och sophämtning etc. är tecknade samt att fastighetens anläggningar och ledningar för dessa ändamål är i fungerande skick
- ansvara för att föreningens gemensamma anläggningar, såsom portar, hissar, anläggningar och nät för bredband, telefon och TV-signal samt tvättstuga, är i fungerande skick och att dessa underhålls löpande
- ansvara för att föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad
- föra förteckning över medlemmar i föreningen med uppgift om datum för in- och utträde
- föra anteckning över väsentliga förändringar som genomförts i lägenheterna med kopia på erforderliga intyg för dessa arbeten
- upprätthålla budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av förenings hus och årligen budgetera samt, genom beslut om årsavgiftens storlek, säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus
- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- minst sex (6) veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två (2) veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen
- tillse att förtryckta inbetalningskort för månadsavgift, med uppgift om belopp för kommande period, är bostadsrättsinnehavare och hyresgäst tillhanda senast den 15:e i varje månad.

Likhetsprincipen

§ 9

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd, som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem och samtidigt är till uppenbar nackdel för någon annan medlem eller till nackdel för föreningen.

Revisorer

§ 10

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning (jämte räkenskaper) och styrelsens förvaltning samt att senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma för styrelsen framlägga revisionsberättelse. En revisor ska delta i den årliga besiktningen av föreningens egendom och fastighet.

§ 11

En (1) revisor väljs vid ordinarie föreningsstämma. Fyllnadsval intill nästa ordinarie stämma kan göras på extra föreningsstämma. Föreningsstämma har möjlighet att utse en (1) extern revisor eller besluta att styrelsen ska utse sådan revisor. Till extern revisor kan utses registrerat revisionsbolag.

§ 12

För revisorernas arbete gäller i övrigt vad som stadgas i berörd lagstiftning.

Föreningens firma

§ 13

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Ribersborg Alfa**. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

§ 14

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, efter beslut (delegationsbeslut) på protokollfört styrelsemöte, av tre (3) styrelsefunktionärer var och en för sig.

§ 15

För firmatecknare gäller vad som stadgas i berörd lagstiftning.

Räkenskapsår och föreningsstämma

§ 16

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 17

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hålls en gång om året under perioden 1 mars – 30 juni.

§ 18

Extra föreningsstämma kan hållas efter beslut av styrelsen och ska utlysas på begäran av revisor eller på begäran av minst en tiondel (1/10) av de röstberättigade medlemmarna.

§ 19

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall vara skriftliga. Kallelse till föreningsstämma med angivande av de ärenden som skall behandlas på stämman, skall anslås inom fastigheten och vara utdelade till föreningens medlemmar senast fyra (4) veckor, och tidigast sex (6) veckor, före utsatt dag för föreningsstämma. Kallelse till extra stämma får dock göras senast två (2) veckor före utsatt dag för stämman. För extra stämma som ska behandla ärende som rör stadgeändring, fusion eller likvidation gäller samma tidsfrister som för kallelse till ordinarie stämma.

Medlem som inte bor i föreningens hus skall kallas skriftligen eller via e-post under uppgiven och för styrelsen känd adress.

§ 20

Medlem som önskar få visst ärende (motion) behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång, dvs. senast den 31 januari.

§ 21

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) skall behandla följande ärenden;

1. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande för föreningsstämman
3. Val av sekreterare för föreningsstämman
4. Val av justerare och tillika rösträknare
5. Frågan om kallelsen till föreningsstämman är utlyst enligt stadgarna
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelsen
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Frågan om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Frågan om arvoden till funktionärer
12. Val av styrelsefunktionärer
 - val av ordförande
 - val av vice ordförande
 - val av kassör
 - val av sekreterare
 - val av en styrelseledamot
 - val av två suppleanter att i vald ordning inträda i styrelsen vid ordinarie ledamots frånvaro
 - val av en revisor samt eventuellt beslut att utse, eller uppdra åt styrelsen att utse, extern revisor enligt § 11
 - val av två (2) personer att utgöra föreningens valberedning

(§ 21 forts)

13. Motioner

14. Övriga frågor

§ 22

Extra föreningsstämma skall, förutom punkterna 1 – 5, endast behandla de ärenden för vilka stämman är utlyst. Dessa ärenden skall anges i kallelsen till den extra stämman.

§ 23

Protokoll skall föras vid föreningsstämma. Protokollet skall innehålla följande punkter;

1. Närvarande på föreningsstämman enligt förteckning (röstlängd)
2. Föreningsstämmans beslut och eventuella val samt resultat vid eventuell omröstning

Protokoll från föreningsstämma ska justeras av stämmans ordförande och på stämman utsedd justerare samt skall tillsändas medlemmarna senast tre (3) veckor efter föreningsstämman.

§ 24

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser avseende upplåtelse- och årsavgifter till föreningen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte sluten omröstning begärs. Vid lika röstetal avgörs frågan på så sätt att den mening gäller som biträds av mötets ordförande.

En medlems rösträtt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara;

- annan medlem
- medlemmens make/maka/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara;

- annan medlem
- medlemmens make/maka/registrerad partner
- sambo
- förälder
- syskon
- barn

§ 25

Särskilda regler om röstövertikt vid vissa beslut finns i berörd lagstiftning.

Vidare finns en särskild regel för stadgeändringar i § 48.

Medlemskap

§ 26

Medlemskap i föreningen tillkommer var och en som innehar en bostadsrättslägenhet i föreningens fastighet och som beviljats inträde i föreningen. Make, maka eller registrerad partner till innehavare till bostadsrättslägenhet i föreningen kan antas som medlem. Vidare kan myndig person som tillhör annan medlems familjehushåll (bosatt i föreningens fastighet) och som valts till ledamot av styrelsen också beviljas medlemskap.

Om flera personer innehar en bostadsrätt med delat ägande är var och en av dessa medlemmar i föreningen. Avgifter till föreningen, inkluderande medlemsavgifter, skall dock beräknas som för en medlem.

§ 27

Frågan om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av dessa stadgar och bestämmelser i berörd lagstiftning.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten som privatbostad i enlighet med upplåtelseavtalet.

För vissa särskilda fall av medlemskap, bl.a. gällande juridisk person, finns regler i berörd lagstiftning.

§ 28

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätten övergått till någon annan närstående person som tidigare varaktigt sammanbott med bostadsrättsinnehavaren.

§ 29

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen i samband med överlåtelse av bostadsrätten. Handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 30

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt administrativ avgift i samband med andrahandsuthyrning. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Övriga avgifter fastställs och beslutas av styrelsen. Lägenheten får inte tillräddas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 31

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått (köparen) svarar för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. I samband med beslut att bevilja bostadsrättsinnehavare tillstånd för andrahandsuthyrning får föreningen ta ut en årlig administrativ avgift på maximalt 10 % av prisbasbeloppet. Aktuellt prisbasbelopp fastställs årligen enligt bestämmelserna i socialförsäkringsbalken (SFS 2010:110).

§ 32

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 33 angivna avsättningarna. I årsavgiften ingående ersättning för värme och vatten, varmvatten och renhållning skall erläggas efter fördelning i ekonomisk plan. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan och skall fördelas som månadsavgifter över årets tolv månader. Månadsavgiften skall vara föreningen tillhanda (inbetalt på föreningens konto) senast den 1:e i varje månad eller första bankdagen efter den 1:e i varje månad.

§ 32a

Kostnad som hänför sig till kollektivt abonnemang avseende bredband och där till hörande tjänster (telefoni, TV etc.), och som föreningen tecknat efter beslut på föreningsstämma, får med undantag från stadgandet i §32, fördelas ut per lägenhet (hushåll) till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad.

§ 33

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Andelstal

§ 34

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och detta medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt endast om minst tre fjärdedelar (¾) av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

Avsättning och användning av årsresultat

§ 35

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av förvärvskostnaden för föreningens hus. Föreningsstämma kan besluta om högre avsättning i samband med ett beslut om förnyad underhållsplan tas.

§ 36

Det resultat av föreningens verksamhet, som fastställts för föregående år, skall balanseras i ny räkning med iakttagande av stadganden i berörd lagstiftning.

Övergång och uppsägning av bostadsrätt

§ 37

Bostadsrättsinnehavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

I berörd lagstiftning finns ytterligare regler om övergång i särskilda fall samt regler om uppsägning och tvångsförsäljning.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

§ 38

Bostadsrättsinnehavaren svarar för;

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikt, samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning, av rummets väggar, golv och tak samt eventuella undertak
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och eventuella säkerhetsgrindar
- målning av radiatorer
- strömbrytare, eluttag och belysningsarmaturer samt gruppledningar för elektricitet
- att fungerande brandvarnare finns i lägenheten
- glas i fönster, innerdörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningsslistor.
- målning av fönstrens bågar och karmar, *dock inte för målning av utifrån synliga delar av fönstrens ytersidor (detsamma gäller för balkong- och altandörrar)*

Beträffande **våtutrymmen och kök** gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättsinnehavaren svarar för all inredning och utrustning bl.a.

- ytskikt och underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- armaturer för tappvatten
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås (gäller även golvbrunn på terrass)
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- köksfläkt och ventilationsdon
- anslutningsledningar för el och gas till spis, ugn och övriga vitvaror

§ 39

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren skall ansvara för. Beslut här om skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som samtidigt berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 40

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att underhållsåtgärder utförs på ett fackmannamässigt sätt i de fall åtgärden kan påverka övriga delar i fastigheten eller om säkerhetsmässiga eller försäkringsmässiga aspekter kan anföras på åtgärden. Erforderliga intyg, certifikat etc. ska uppvisas för styrelsen i de fall genomförd åtgärd av försäkringsmässiga eller andra skäl kräver sådant intyg.

Vid vissa typer av åtgärder råder det förhållandet att bostadsrättsinnehavaren i princip har ansvar för åtgärderna men att föreningen kan ställa särskilda krav på utförandet och i vissa fall anvisa viss entreprenör för utförandet. Exempel på detta är åtgärder på följande anläggningar och system

- ledningar för gas, värme och vatten, huvudledningar för elektricitet, svagströmsledningar som tillhör föreningens anläggningar samt ventilationssystemet
- ytterdörren med där till hörande låsanordningar

Det krävs också tillstånd av styrelsen för att montera parabol eller antenn om dessa sticker ut från fasad eller balkongräcke.

Ändring av lägenhet

§ 41

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- påverkan av byggnadens brandcellindelning eller annan åtgärd som kan påverka brandskyddet
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Vidare kan vissa åtgärder kräva bygglov eller bygganmälan och/eller vara förenade med krav på besiktning, dokumentation av konstruktion och utförande (ex. ingrepp i byggnadens konstruktion), etc. Avgifter och andra kostnader som är förenat med detta ska betalas av berörd bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första och andra stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för byggnaden och föreningen.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt, se också stadgandet i §39.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Föreningens underhållsansvar, tillträdesrätt för föreningen och ersättning för inträffad skada

§ 42

Föreningen ansvarar, förutom för fastighetens gemensamma delar, för;

- att skorstenspipa till öppen spis eller kamin, besiktas och sotas i enlighet med föreskrivna regler
- det vattenburna värmesystemet med tillhörande radiatorer och termostater
- tappvattenledningar fram till och med första avstängningsventil för respektive lägenhet eller tappställe
- gasledningar fram till och med första avstängningsventil för respektive förbrukare
- stamledningar för el fram till gruppcentral för respektive lägenhet
- målning och underhåll av fönstrens ytersidor och av balkongräcken
- ytterdörrar till lägenheterna inklusive det låssystem som föreningen utrustat dessa med (föreningen ansvar dock ej för nycklar till dessa lås)
- anläggningar och nät för telefon, porttelefon, bredband och TV-signal med tillhörande installationsapparater fram till och med den anslutnings- eller överlämningspunkt i respektive lägenhet som styrelsen beslutat om
- besiktning och underhåll av ventilationskanaler

§ 43

Företrädare för föreningen och entreprenörer anlitade av styrelsen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om åtgärden kan betraktas som akut kan föreningen och dess företrädare kräva omedelbart tillträde till lägenheten. Vad det gäller förebyggande underhåll, besiktningar och annat arbete som inte kan anses vara akut, gäller att styrelsen skall meddela bostadsrättsinnehavaren 14 dagar i förväg att föreningen önskar tillträde till lägenheten.

§ 44

Om föreningen, vid inträffad skada, blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas enligt försäkringsmässiga principer och med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Bostadsrättens ändamål och uthyrning i andra hand

§ 45

Föreningen upplåter i sin fastighet lägenheter med bostadsrätt. Det avsedda ändamålet med bostadslägenheterna är att de skall vara permanentbostad för bostadsrättsinnehavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet. Bostadslägenheterna i föreningens fastighet får inte användas för näringsverksamhet eller annat ändamål som avviker från upplåtelseformen i den mån verksamheten är störande för annan medlem eller på annat sätt orsakar föreningen eller dess medlemmar betydande skada eller olägenhet.

§ 45a

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd hyra ut lägenheten i andra hand. Ansökan om detta, med angivande av motiv och tidsramar, ska vara skriftlig och ska tillsändas styrelsen. Styrelsen skall inta en restriktiv hållning vid handläggning och beslut i sådant ärende och beakta risken att föreningen på grund av sin storlek kan få svårigheter att engagera medlemmarna i styrelsearbetet. Styrelsen har dock att iakttä stadganden i aktuell och berörd lagstiftning vid handläggning och beslut i ärendet.

§ 45b

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd hyra ut del av lägenheten till utomstående personer eller i övrigt inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller för annan medlem i föreningen.

Sundhet, ordning och skick

§ 46

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö, att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt, vid sin användning av den egna lägenheten och nyttjande av gemensamma utrymmen, iakttä allt som fordras för att bevara säkerhet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren skall vidare rätta sig efter de särskilda regler (ordningsregler) som föreningen och dess styrelse, i överensstämmelse med ortens sed, meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon ansvarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

- ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
- om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna
- i det fall att tidigare tillsägelse inte efterlevs, utfärda en skriftlig varning till berörd bostadsrättsinnehavare

I berörd lagstiftning, samt i Jordabalkens 12 kapitel (Hyreslagen), finns ytterligare regler om användning av bostadslägenhet. I tillämpliga delar gäller dessa stadganden i föreningens fastighet. För praxis samt tolkning av begreppet normal användning av bostadslägenhet hänvisas till berörd lagstiftning samt till vad som ovan stadgats.

Föreningens legala panträtt

§ 47

Föreningen har panträtt för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt. Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av berörd lagstiftning.

Ändring av dessa stadgar

§ 48

För ändring av dessa stadgar fordras beslut på två på varandra följande föreningsstämmor, varav den ena måste vara en ordinarie föreningsstämma (årsmöte). Beslutet om stadgeändring måste biträdas av minst två tredjedelar (2/3) av de röstande på den senare av de båda stämmorna.