

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Orust Marina augusti 2020.

Om föreningen

§1. Föreningens firma och säte

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Orust Marina.
Organisationsnummer 769622-9660

Föreningens styrelse har sitt säte i Orust kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen utser minst två styrelseledamöter att tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§2. Bostadsrättsföreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§3. Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Styrkt kopia skall överlämnas till styrelsen tillsammans med medlemsansökan.

Motsvarande gäller vid byte och gåva.

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in endast om denne beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen eller om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven.

§4. Rätt till medlemskap

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan endast beviljas fysisk person som

1. kommer att erhålla lägenhet med bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar lägenhet med bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan ej beviljas juridisk person.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom fyra veckor från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

Antagna Stadgar 15/8-20
Nina Salsten

För att pröva frågan om medlemskap bör bostadsrättsföreningen begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlem som ej längre äger bostadsrätt i föreningen förlorar sitt medlemskap, ansökan om utträde krävs ej.

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

Insats och avgifter till bostadsrättsföreningen

§5. Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående eventuella ersättningar för taxebundna kostnader som värme och varmvatten, elektricitet, renhållning, konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring och multimedia kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

Årsavgiften betalas i tolfedelar månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller andra ekonomiska förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning erlagts samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader med mera.

§6. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättsföreningen får ta ut en överlåtelseavgift av förvärvaren av bostadsrätten med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för av styrelsen skriftligen beviljad andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för att täcka kostnader förorsakade genom skada/åverkan på fastigheten eller genom att t ex hantverkare eller besiktningsmän inte kunnat beredas tillträde till lägenhet enligt aviserad överenskommelse samt enligt föreningens rätt till tillträde för löpande underhållsåtgärder och obligatoriska besiktningar. Avgiften skall högst svara mot den verkliga merkostnaden som åsamkats förseningen.

Bostadsrättsföreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§7. Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avyttra bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

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

Alltså, beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad kommer att innebära att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

Föreningsstämman

§8. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari — 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse samt eventuella tilläggsupplysningar.

§9. Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

§10. Motioner

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

§11. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma. Vid extra stämma skall kallelsen utfärdas inom samma tidsintervall som vid en ordinarie årsstämma. När det gäller en extrastämma för att ändra stadgarna så ska dock kallelsen utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten eller som digital kallelse.

§12. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande
2. val av ordförande vid stämman
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. fastställande av röstlängden
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordningen
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. föredragning av styrelsens årsredovisning
11. föredragning av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. genomgång av valberedningens förslag avseende punkterna 16 – 21 nedan
16. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, eventuell valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. beslut om antal styrelseledamöter och suppleant(-er)
18. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleant(-er)
19. beslut om antal revisorer och suppleant(-er)
20. val av revisor/er och eventuell suppleant (-er)
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. eventuellt val av valberedning
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen samt ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
24. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

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

§13. Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får endast företrädas av följande typer av ombud/biträde: annan medlem, medlemmens maka/make, sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon, barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Ombud/biträde får på föreningsstämman bara företräda en medlem.

§14. Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

Stämman kan begära att sluten omröstning skall tillämpas för en eller flera punkter på dagordningen. Vid personval skall sluten omröstning alltid tillämpas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses rösten ogiltig.

Beträffande frågan om jävssituation så får inte medlem 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 ovanstående två fall () beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

§15. Protokoll fört vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

Protokollets ska innehålla;

1. röstlängden, tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse, revision och valberedning

§16. Styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman och består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och övriga funktionärer. Detta görs på ett konstituerande styrelsemöte snarast efter årsstämman dock senast inom två veckor.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Om helt ny styrelse väljs ska mandattiden för hälften, eller närmast högre antal, vara ett år.

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om.

Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Det åligger styrelsen, bland annat:

- *att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- *att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- *att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- *att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- *att föra medlems-, lägenhets- och pantregister; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- *att löpande bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

§17. Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll.

Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§18. Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§19. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma kan en valberedning väljas.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

Fondering och Underhåll

§20. Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan till stöd för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.
2. årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga drift och underhållet av föreningens fastighet
3. besiktiga föreningens egendom årligen enligt plan.

Avgiften skall täcka föreningens utbetalningar samt möjliggöra sparande för framtida underhållsutgifter.

§21. Fonder

Inom föreningen bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll kan ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §20 ovan dock skall ambitionen vara att minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsätts årligen. De övriga överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet kan avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättsfrågor

§22. Lägenhetsförteckning

Styrelsen har skyldighet att föra lägenhetsförteckning

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

Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens/lokalens beteckning, belägenhet, area (BOA/LOA eller motsvarande) och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten,
6. datum för medlems inträde i föreningen,
7. samt datum för utfärdandet.

§23. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls-, reparations- och förnyelseskyldighet.

Föreningen svarar i övrigt för fastighetens underhåll.

Till det inre räknas bl. a;

1. rummets väggar, lister och foder, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa yttskiktet på ett fackmässigt sätt, samt målning och eventuell plattsättning. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum samt plattsättning och målning.
2. icke bärande innerväggar.
3. all inredning inklusive vitvaror, maskiner, aggregat, belysning samt specialinredning i kök, badrum, garderober och övriga utrymmen som hör till lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar också för vatten- och värmeledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vatten- och värmeledning till denna inredning
4. glas med bågar och karm i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
5. lägenhetens innerdörrar, karmar, trösklar, gångjärn, handtag och lås
6. lägenhetens ytterdörr och balkongdörr med tillhörande karmar, trösklar, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida: motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
7. balkonginglasning samt takfönster och dess underhåll
8. målning av eventuella radiatorer och värmeledningar.
9. ledningar för avlopp, vatten, värme och anordningar för informationsöverföring vilka betjänar endast den aktuella lägenheten.
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, samt sanitetsporlin.

11. avloppsbrunnar i lägenheten inkl. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunnar och vattenlåsen.
12. eventuella eldstäder och braskaminer, inkl. ansvar för regelbunden kontroll, sotning samt tillse att gällande säkerhetsbestämmelser följs.
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon, ventilationsfläkt/frånluftsvärmepump, varmvattenberedare. Installation av anordning som påverkar byggnadens ventilation kräver styrelsens tillstånd och kan medföra att en omkalibrering måste utföras.
14. säkringsskåp, samtliga data- och elledningar i lägenheten samt kanalisation, brytare, eluttag, brandvarnare och fast utvändig belysningsarmatur. Gällande den fasta utvändiga belysningsarmaturen så ansvarar föreningen för vilken typ och fabrikat som skall användas. För funktion och ledning fram till säkrings- och multimediaskåp samt till laddstation för elbil ansvarar föreningen.
15. elektrisk golvvärme och handdukstork samt andra elinstallationer som lägenheten och dess komplement (tex balkong/altan) försetts med.
16. för balkong, altan och eventuellt förråd, eller annat lägenhetskomplement som ingår i den egna bostadsrätten har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar som för lägenheten enligt ovan.
17. bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning på balkong och altan. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för balkongfront, balkongkök, eventuell inglasning, träpaneler, ytskikt på väggar, tak, golv, samt vattenkranar - balkong/altan. Underhåll utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/altan är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av mark/altan.

*Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.

*Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

*Anordning såsom till exempel markiser, balkonginglasning, takfönster, belysningsarmaturer, solskydd och parabolantenner får endast monteras efter ett skriftligt tillstånd från styrelsen. 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 anordning.

*Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för.

*Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på gemensam eller annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§24. Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att bostadsrättsföreningens egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt §23 ovan, är väl underhållet och hålls i gott skick.

§25. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till medlemmens begäran om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt §23 ovan ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens byggnad och som berör aktuell bostadsrätt.

§26. Försäkring, brand — och vattenledningsskada samt ohyra

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

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

Detta gäller även i tillämpliga delar för ohyra i bostad.

Medlem är dock skyldig att skyndsamt meddela styrelsen när upptäckt av vattenskada, skadedjur e. dyl. skett.

§27. Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick samt undvika störningar, inom eller utanför huset samt följa föreningens trivsel- och ordningsregler.

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

Bostadsrättshavaren ansvarar även för att kunskapen om dessa, ovan nämnda, skyldigheter överförs till de personer som hör till bostadsrättshavarens hushåll, egna besökare, eventuella av styrelsen godkända inneboende eller andrahandshyresgäster samt anlitade hantverkare mm.

NS

§28. Tillträde till lägenhet

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

§29. Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke skall lämnas om bostadsrättshavaren har tungt vägande skäl för upplåtelsen, till exempel eget arbete eller studier på annan ort, och bostadsrättsföreningen inte därför har någon befogad anledning att vägra samtycke. Varaktigheten för en sådan andrahandsuthyrning skall begränsas i tid.

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

Korttidsuthyrning av lägenhet, liknande så kallad airbnb, är inte tillåten.

Återkommande korttidsboende av andra än bostadsrättshavarens familj är inte tillåten.

Olovlig upplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten.

§30. Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten i strid med gällande detaljplan eller för något ändamål som betydligt avviker från det avsedda enligt upplåtelseavtalet eller annat skrivet avtal, eller på annat sätt utgör en olägenhet för föreningen eller enskilda medlemmar.

§31. Förverkandegrunder

Förverkande av nyttjanderätten till en bostadsrätt med följande uppsägning till avflyttning skall ske enligt gällande lagstiftning.

Exempel på förverkande grunder:

*bostadsrättshavaren dröjer vid upprepade tillfällen med att betala in årsavgiften i tid

*lägenheten, utan av styrelsen avgivet tillstånd, upplåts i andra hand.

*bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem

*bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i vad som kan betraktas som återkommande korttidsboende

*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

*bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda trivsel- och ordningsregler som föreningen meddelar

*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 synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

NS

*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

§32. Parkeringsplatser

Parkeringsplatsen med tillhörande personlig laddplats för elbil är placerad i anslutning till respektive medlems lägenhetsentré och disponeras till fullo av denne. Kostnaden härför ingår i den egna lägenhetens årsavgift. Medlem skall sköta renhållningen på sin parkeringsplats och platsen får inte varaktigt användas för annat bruk än den avsedda.

Föreningen disponerar tre stycken uppskyttade parkeringsplatser, placerade längs berget, för korttidsparkering till medlemmarna och medlemmarnas besökande.

§33. Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, på föreningens hemsida eller skickas ut som brev eller digital post.

Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse krävs enligt lag, använda elektroniska hjälpmedel.

Det åligger medlemmen att tillse att föreningen har aktuell och gällande digital adress till minst en medlem i hushållet.

Upplösning av föreningen

§34. Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, övriga tillämpliga författningar samt föreningens trivsel- och ordningsregler.