

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen KVADRATEN i Bromölla
Organisationsnummer 738200-2017

2018071101159

OM FÖRENINGEN

- 1 § Föreningens firma
- 2 § Föreningens säte
- 3 § Föreningens ändamål och verksamhet

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- 4 § Medlemskap
- 4a§ Formkrav
- 4b§ Prövning av juridisk person
- 4c§ Prövning av fysisk person
- 4d§ Avsägelse
- 4e§ Bosättningskrav
- 4f§ Andelsägande

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

- 5 § Insats och årsavgift
- 5a§ Årsavgiftens beräkning
- 6 § Andra avgifter
- 6a§ Upplåtelseavgift
- 6b§ Överlåtelseavgift
- 6c§ Pantsättningsavgift
- 6d§ Andrahandsupplåtelseavgift
- 7 § Övriga avgifter
- 8 § Dröjsmål med betalning

STYRELSE OCH REVISION

- 9 § Styrelsens sammansättning
- 10 § Styrelsens protokoll
- 11 § Beslutsförhet och röstning
- 12 § Vissa beslut
- 13 § Konstituering och firmateckning
- 14 § Styrelsens ansvarsområden
- 15 § Utdrag ur lägenhetsförteckningen
- 16 § Revisorernas sammansättning
- 17 § Revisionsberättelse
- 18 § Räkenskapsår

FÖRENINGSTÄMMA

- 19 § Ordinarie föreningsstämma
- 20 § Motioner
- 21 § Extra föreningsstämma
- 22 § Kallelse

- 23 § Dagordning
- 24 § Rösträtt
- 25 § Ombud
- 26 § Biträde
- 27 § Annan närvarande
- 28 § Omröstning
- 29 § Jäv
- 30 § Över- och underskott
- 31 § Valberedning
- 32 § Föreningsstämmans protokoll

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 33 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 33a§ Komplement
- 34 § Ytterligare installationer
- 35 § Brand- och vattenledningsskador
- 36 § Gemensam upprustning
- 37 § Vanvård
- 38 § Ombyggnad
- 39 § Tillbyggnad
- 40 § Felanmälan

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 41 § Användning av bostadsrätten
- 42 § Sundhet, ordning och gott skick
- 43 § Tillträdesrätt
- 44 § Andrahandsuthyrning
- 45 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 46 § Förverkandegrunder
- 47 § Hinder för förverkande
- 48 § Tvångsförsäljning
- 49 § Skadestånd

ÖVRIGT

- 50 § Meddelanden
- 51 § Framtida underhåll
- 52 § Fonder
- 53 § Upplösning, likvidation m.m.
- 54 § Tolkning

OM FÖRENINGEN

1 § Föreningens firma

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen KVADRATEN i Bromölla.

Nedan kallad Föreningen.

2 § Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i BROMÖLLA kommun.

3 § Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

4 § Medlemskap

Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i Föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till Föreningen, pröva frågan om medlemskap.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten efter godkänt medlemskap i Föreningen.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i Föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur Föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid

som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

4a § Formkrav

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i Föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

4b § Prövning av juridisk person

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av Föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet (som inte är avsedd för fritidsändamål) får vägras inträde i Föreningen.

Kommun eller Landsting får ej vägras medlemskap i Föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i Föreningen. Tre år efter dödsfallet får Föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsförfarande med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i Föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten

tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i Föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får Föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i Föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

4c § Prövning av fysisk person

Fysisk person som har förvärvat bostadsrätt får inte vägras medlemskap i Föreningen om Föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av inkomst, förmögenhetsmassa, ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får Föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i Föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

4d § Avsägelse

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till Föreningen vid det månadsskifte som inträder närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

4e § Bosättningskrav

Förvärvaren får vägras medlemskap i Föreningen om det kan antas att denne inte permanent och för egen del avser att bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

4f § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i Föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

5 § Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

5a § Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften för en lägenhet beräknas i förhållande till lägenhetens andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets användning av värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband eller telefoni kan beräknas efter faktisk förbrukning, yta eller per lägenhet.

6 § Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

6a § Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift får tas ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

6b § Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift får tas ut när bostadsrätten överlåts. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp och betalas av förvärvaren.

6c § Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgift får tas ut vid pantsättning av bostadsrätt. Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp och betalas av pantsättaren.

6d § Andrahandsupplåtelseavgift

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av gällande prisbasbelopp och betalas av bostadsrättshavaren.

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader lägenheten är uthyrd.

7 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som Föreningen ska vidta med

anledning av lag eller annan författning.

8 § Dröjsmål med betalningen

Avgifter till Föreningen ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller andra förpliktelser betalas i rätt tid får Föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift.

STYRELSE OCH REVISION

9 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter och högst fyra styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman på upp till två år för tiden fram till och med det årets ordinarie föreningsstämma.

Även medlems make, sambo eller barn får väljas till ledamot eller suppleant, om personen är bosatt i medlemmens bostadsrättslägenhet.

Föreningsstämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller ovanstående krav.

10 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

11 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordningen som beslutats av styrelsen.

12 § Vissa beslut

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

Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska 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.

13 § Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser vid behov även vicevärd.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma kan även genom styrelsens bemyndigande tecknas och företrädas av två styrelseledamöter i förening.

14 § Styrelsens ansvarsområden

Styrelsen svarar för Föreningens organisation och förvaltningen av Föreningens angelägenheter.

Styrelsen ska bland annat:

- fortlöpande bedöma Föreningens ekonomiska situation.
- på ett betryggande sätt kontrollera bokföringen, medelsförvaltningen och Föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt
- kontrollera att eventuell delegation av vissa uppgifter upprätthålls
- lämna årsredovisning i form av resultat- och balansräkning samt förvaltningsberättelse till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma
- hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig senast två veckor före ordinarie föreningsstämma
- föra en medlemsförteckning samt en lägenhetsförteckning
- och i förteckningarna för fullgörande av avtal behandla nödvändiga personuppgifter i enlighet med gällande lagstiftning.

15 § Utdrag ur lägenhetsförteckningen

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt: Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal 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. anteckning om pantsättning
 6. kopia på överlåtelseavtal, samt
 7. dagen för utfärdandet.

16 § Revisorernas sammansättning

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

17 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

18 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

FÖRENINGSSTÄMMA

19 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

20 § Motioner

Medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid föreningsstämma om medlemmen skriftligen begär det hos styrelsen senast 31 december.

21 § Extra föreningsstämma

Om styrelsen anser att det finns skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie föreningsstämma, ska den kalla till extra föreningsstämma.

Styrelsen ska även kalla till extra föreningsstämma om en revisor i Föreningen eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär att en sådan stämma sammankallas för att behandla ett angivet ärende.

22 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, postutskick eller genom e-post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom Föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos Föreningen för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress.

23 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Godkännande av dagordningen
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
16. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäld motion samt andra ärenden påkallade av lag eller stadgarna
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-8 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

24 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem som innehar flera lägenheter har endast en röst.

25 § Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades.

En medlem har dock alltid rätt att anlita sin make, sin sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud. Ombud får även vara:

- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i bostadsrättslägenheten
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Ett ombud får företräda högst tre medlemmar.

26 § Biträde

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i bostadsrättslägenheten
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

27 § Annan närvarande

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.

28 § Omröstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte föreningsstämman före valet har beslutat något annat.

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

29 § Jäv

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

1. talan mot medlemmen,
2. medlemmens befrielse från skadeståndsansvar eller någon annan förpliktelse gentemot Föreningen, eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 och som gäller någon annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot Föreningens.

30 § Över- och underskott

Över- eller underskott som kan uppstå i Föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

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

31 § Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

32 § Föreningsstämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I protokollet ska det antecknas:

1. vilka beslut som föreningsstämman fattat,
2. hur omröstningen utfallit om beslut fattats genom omröstning,
3. om röstlängd upprättats och denna tas in eller biläggas.

Protokollet ska undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av föreningsstämman.

Protokollet ska senast tre veckor efter föreningsstämman hållas tillgängligt hos Föreningen för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

33 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Denna underhålls- och reparationsskyldighet gäller även mark, förråd, carport, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa Föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som Föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som Föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

33a§ Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats, markområde, parkeringsplats, carport eller garage svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöröjning av det området.

Renhållningen innefattar att papper och skräp bortplockas, grusgångar krattas, asfalt och betong sopas, ogräs borttages. Snöröjning innefattar snöskottning och halkbekämpning.

Varje medlem ska se till gräsmattor blir klippta och kantskurna när så är nödvändigt.

34 § Ytterligare installationer

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

35 § Brand- och vattenledningsskador

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

36 § 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.

37 § Vanvård

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

38 § Ombyggnad

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

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

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

39 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner eller annan montering får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. I tillämpliga fall söker styrelsen bygglov för anordningen. 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 anordningar.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som Föreningen svarar för i enlighet med

bostadsrättslagen och dessa stadgar.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

41 § 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.

42 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter Föreningens ordningsregler.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

43 § Tillträdesrätt

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när Föreningen har rätt till det, får styrelsen hos Kronofogdemyndigheten ansöka om särskild handräckning.

44 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt 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.

Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

45 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

46 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att Föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
 - 1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för Föreningen eller någon medlem
5. 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
6. bostadsrättshavaren eller dennes andrahandshyresgäst inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som Föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs
9. 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

47 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

I enlighet med bostadsrättslagen ska Föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan Föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker då rättelse kan

bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av visst förhållande men sker rättelse innan Föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet.

48 § Tvångsförsäljning

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

49 § Skadestånd

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

ÖVRIGT

50 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i Föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller genom utdelning.

51 § Framtida underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av Föreningens hus

och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av Föreningens hus samt varje år besiktiga Föreningens egendom.

52 § Fonder

Inom Föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. En årlig avsättning till fonden skall göras enligt underhållsplanen.

53 § Upplösning, likvidation m.m.

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

54 § Tolkning

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

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler, policydokument eller annan skrift för förtydligande av dessa stadgar.