

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ANDROMEDA
I BORÅS

Organisationsnummer:
764500-0931

Innehåll

Föreningen	3	§ 21 Dagordning	7
§ 1 Företagsnamn, säte och firmatecknare.....	3	§ 22 Medlems rätt	7
§ 2 Syfte	3	§ 23 Ombud och biträde.....	8
§ 3 Definitioner	3	§ 24 Kallelse	8
Medlemskap och överlåtelse	3	§ 25 Omröstning och beslut.....	8
§ 4 Medlemskap.....	3	§ 26 Stämmoprotokoll	8
§ 5 Överlåtelse.....	3	§ 27 Utomståendes närvaro	9
Avgifter	4	§ 28 Majoritetskrav vid ändring av stadgarna.....	9
§ 6 Årsavgifter och hyror	4	Bostadsrättshavare	9
§ 7 Andra ersättningar och övriga avgifter.....	4	§ 29 Användning av lägenheten.....	9
§ 8 Betalning	4	§ 30 Sundhet, ordning och gott skick.....	9
Styrelse och valberedning	4	§ 31 Upplåtelse av lägenheten i andra hand.....	10
§ 9 Allmänt	4	§ 32 Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd	10
§ 10 Styrelseordförande.....	5	§ 33 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick	10
§ 11 Sammanträden	5	§ 34 Tillträde till lägenheten	11
§ 12 Styrelsens uppgifter	5	§ 35 Förverkande	11
§ 13 Styrelseprotokoll	5	Föreningens underhållsansvar	12
§ 14 Styrelsens beslutsföret och beslut.....	5	§ 36 Allmänt	12
§ 15 Jäv för en styrelseledamot.....	5	§ 37 Underhåll som åligger föreningen.....	12
§ 16 Valberedning.....	6	Övrigt	12
Räkenskaper och revision	6	§ 38 Information till medlemmar	12
§ 17 Räkenskapsår.....	6	§ 39 Annan författning	13
§ 18 Årsredovisning och fördelning av överskott.....	6	§ 40 Upplösning.....	13
§ 19 Revision	6		
Föreningsstämma	7		
§ 20 När och var stämma ska hållas	7		

Föreningen

§ 1 Företagsnamn, säte och firmatecknare

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås.

Styrelsen ska ha sitt säte i Borås.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 2 Syfte

Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

§ 3 Definitioner

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Medlemskap och överlåtelse

§ 4 Medlemskap

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

En kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. Annan juridisk person än kommun eller region får vägras inträde i föreningen.

Fråga om att anta en medlem i bostadsrättsföreningen avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap senast inom en månad från det att skriftlig ansökan inkom till föreningen.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

§ 5 Överlåtelse

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt Bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Avgifter

§ 6 Årsavgifter och hyror

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

För andra nyttigheter såsom upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats, extra förrådsutrymme och dylikt gäller villkor och ersättning som fastställs av styrelsen.

Årsavgifter och andra intäkter skall fastställas så att de motsvarar föreningens kostnader för ränta, avskrivningar, drift, förvaltning och övriga omkostnader jämte avsättning till underhållsfond.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 7 Andra ersättningar och övriga avgifter

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Övriga avgifter som föreningen tar ut är:

Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften är 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift

Föreningen tar ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften är 1 % av gällande prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för en lägenhet uppgår till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

§ 8 Betalning

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Styrelse och valberedning

§ 9 Allmänt

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst noll och högst sju styrelsesuppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman och ska vara medlemmar i föreningen. Den som inte avser att ta del i styrelsens verksamhet får inte utses till styrelseledamot. Mandattiden är högst två år. Uppdraget upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämma där det hålls styrelseval. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal

närmast högre antal, vara ett år. Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

Ett uppdrag som styrelseledamot upphör i förtid om styrelseledamoten anmäler att uppdraget ska upphöra. Anmälan om avgången ska göras hos styrelsen. En ny styrelseledamot behöver inte väljas förrän vid nästa årsstämma om styrelsen är beslutsför med kvarstående ledamöter och suppleanter.

§ 10 Styrelseordförande

En av styrelsens ledamöter ska vara ordförande i styrelsen.

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma.

Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter.

§ 11 Sammanträden

Styrelsens ordförande ska se till att sammanträden hålls när det behövs. Styrelsen ska alltid sammankallas om en styrelseledamot begär det. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Alla styrelseledamöter skall skriftligen kallas till styrelsens sammanträden genom utskick med post eller e-post. Kallelsen skall innehålla de ärenden som skall behandlas vid sammanträdet.

Om en styrelseledamot inte kan närvara vid ett sammanträde och det finns en suppleant som ska delta i hans eller hennes ställe, ska denne ges tillfälle till det.

§ 12 Styrelsens uppgifter

Styrelsen ska

1. ansvara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter,
2. fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, och
3. se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

§ 13 Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. I protokollet ska de beslut som styrelsen har fattat antecknas. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av ytterligare en ledamot som styrelsen har utsett. Styrelseledamöterna har rätt att få en avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelsens protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 14 Styrelsens beslutsförhet och beslut

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Vid bedömningen av om styrelsen är beslutsför ska styrelseledamöter som är jäviga anses som frånvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Är styrelsen inte fulltalig, ska de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Beslut får inte fattas i ett ärende, om inte samtliga styrelseledamöter, för det fall det är möjligt, har

1. fått tillfälle att delta i ärendets behandling, och
2. fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

§ 15 Jäv för en styrelseledamot

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan styrelseledamoten och föreningen,

2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

§ 16 Valberedning

Valberedningen väljs av föreningsstämman och skall bestå av lägst två och högst fem personer. Uppdraget gäller för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningens uppgift är att ge förslag på valbara och lämpliga kandidater för de olika posterna som föreningsstämman ska välja. De personer valberedningen föreslår skall vara tillfrågade samt avse att ta del i verksamheten.

Valberedningen ska även lämna förslag på styrelsearvode och andra ersättningar till förtroendevalda.

Valberedningen ska skriftligen anmäla förslagen till styrelsen senast den 15 september. Förslagen ska tas med i kallelsen till stämman.

Räkenskaper och revision

§ 17 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från 1 juli till och med 30 juni.

§ 18 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och förvaltningsberättelse.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen ska hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen eller kopior av dessa handlingar, tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Handlingarna ska hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte. Kopior av handlingarna ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de som begär det och som uppger sin adress. Handlingarna ska läggas fram på stämman.

§ 19 Revision

Föreningsstämman ska utse en till två revisorer samt en till två revisorssuppleanter. Minst en revisor ska vara en auktoriserad eller godkänd revisor.

En person får inte vara revisor om han eller hon

1. är ledamot av styrelsen
2. biträder vid föreningens bokföring eller medelsförvaltning eller vid föreningens kontroll över bokföringen eller medelsförvaltningen, eller
3. är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en person som avses i 1.

Revisorn ska granska föreningens årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver.

Föreningen ska ge revisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som revisorn anser är nödvändig. Föreningen ska lämna de upplysningar och den hjälp som revisorn begär.

Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 20 När och var stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast tre veckor efter att revisionsberättelsen lämnats till föreningens styrelse och senast före december månads utgång.

Styrelsen ska kalla till en extra föreningsstämma, om styrelsen anser att det finns skäl att hålla en stämma före nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska även kalla till en 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. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Om extraordinära omständigheter kräver det får föreningsstämman hållas på någon annan ort.

§ 21 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämman skall följande ärenden behandlas

- a) Stämmans öppnande
- b) Godkännande av röstlängd
- c) Val av ordförande för stämman
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas revisionsberättelse
- j) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- n) Beslut om arvoden till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter samt i förekommande fall val av styrelsesuppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor som angetts i kallelsen
- t) Av medlemmar anmälda ärenden som angetts i kallelsen
- u) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma skall behandlas ärenden enligt a-g och u ovan samt de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Vid föreningsstämman ska det upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden

§ 22 Medlems rätt

Vid föreningsstämman utövar medlemmarna sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter. En medlem har rätt att närvara, yttra sig och rösta vid föreningsstämman. Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen senast den 31 juli. Ärendet ska omfattas av stämmans beslutskompetens och ska framställas med tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

Om någon medlem begär det och styrelsen anser att det kan göras utan väsentlig skada för föreningen, ska styrelsen vid föreningsstämman lämna upplysningar om

1. förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på stämman, och
2. förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens ekonomiska situation.

Om en upplysning som har begärts endast kan lämnas endast med stöd av uppgifter som inte är tillgängliga vid föreningsstämman, ska upplysningen inom två veckor efter stämman hållas tillgänglig i skriftlig form hos föreningen för medlemmarna och skickas till varje medlem som har begärt upplysningen.

§ 23 Ombud och biträde

En medlem som inte är personligen närvarande vid föreningsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud. Ombudet ska ha en fullmakt som är skriftlig, daterad och undertecknad av medlemmen. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

En medlem har rätt att anlita sin make, sambo, förälder, syskon, barn eller en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud eller som biträde.

§ 24 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. En kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

En kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även om stämman ska behandla

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

Om det enligt lag eller stadgarna krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får en kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.

Medlemmarna ska kallas till föreningsstämman genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom post eller genom utskick med e-post eller via föreningens hemsida.

Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. I kallelsen ska även de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges.

Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändring anges i kallelsen.

§ 25 Omröstning och beslut

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte en närvarande röstberättigad vid personval begär sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Vid val anses den som har fått flest röster vara vald. Vid lika

Om en bestämmelse i lag eller dessa stadgar som rör kallelsen till en föreningsstämma eller tillhandahållande av handlingar inte har följts i något ärende, får föreningsstämman inte besluta i ärendet. Om ett ärende inte angivits i kallelsen till stämman får föreningsstämman inte besluta i ärendet. Föreningsstämman får dock avgöra ett ärende som inte har tagits upp i kallelsen, om ärendet enligt lag eller dessa stadgar ska tas upp vid föreningsstämman eller om det omedelbart föranleds av ett annat ärende som ska avgöras.

Föreningsstämman beslutar om arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna för deras styrelseuppdrag. Stämman får besluta om en samlad ersättning till flera eller samtliga styrelseledamöter som därefter fördelas av styrelsen.

Styrelsen eller en ställföreträdare för föreningen får inte följa en anvisning från föreningsstämman om anvisningen strider mot lag eller dessa stadgar.

§ 26 Stämmoprotokoll

Ordföranden ska se till att det förs ett protokoll vid föreningsstämman.

I protokollet ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av minst en justeringsman som har utsetts av föreningsstämman.

Senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

§ 27 Utomstående närvaro

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

Styrelsen får besluta att person som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på något annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman även om något beslut som anges i första stycket inte fattas.

§ 28 Majoritetskrav vid ändring av stadgarna

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Bostadsrättshavare

§ 29 Användning av lägenheten

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

§ 30 Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de ordningsregler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av:

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Ovanstående stycke gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

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

§ 31 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse som betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

§ 32 Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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.

§ 33 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl a:

- lägenhetens inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen,
- yttskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, vatten och ventilation som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- ledningar för elektricitet som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- huvudsäkringar som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- målning av vattenfyllda radiatorer
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar, foder och beslag
- golvlister
- persienner

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som anges ovan att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- yttskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer

- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

Utöver lägenheten svarar bostadsrättshavaren för renhållning av balkong.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 32, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 34 Tillträde till lägenheten

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.

Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 35 Förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av bostadsrättslagen förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
2. bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används för något annat ändamål än det avsedda eller om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer som medför men för föreningen eller annan medlem i föreningen,
4. 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,
5. lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller de som bor i omgivningen utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas när bostadsrättshavaren, eller någon som han eller hon svarar, för använder lägenheten.
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
9. bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 32 första stycket.

Föreningens underhållsansvar

§ 36 Allmänt

Föreningen är skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren. Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna bör endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och innefatta samtliga lägenheter. Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma. Avsättning till underhållsfond ska ske enligt den tekniska underhållsplanen. Föreningen ska även årligen besiktiga föreningens egendom.

§ 37 Underhåll som åligger föreningen

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp från vid överlämning huvudstam, elektricitet och vatten samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- värmesystem
- ledningar för avlopp och vatten samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- ytterdörrar och balkongdörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- ledningar för informationsöverföring,
- till fönster hörande beslag och låsanordningar
- glas i fönster och glas i balkongdörr
- rökkanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- till lägenhetens ytterdörr/ytterdörrar/balkongdörr hörande beslag och låsanordningar
- låssystem

Övrigt

§ 38 Information till medlemmar

Kallelser och andra meddelanden till medlemmar sker genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom post eller genom e-post eller annat elektroniskt hjälpmedel.

Föreningen får även använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt, om föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och mottagaren har samtyckt till ett sådant förfarande. En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som angetts i en förfrågan som skickats med post. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta. Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

§ 39 Annan författning

I allt som rör föreningens verksamhet och som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, tillämplig lag om årsredovisning, plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och övriga tillämpliga författningar.

Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

§ 40 Upplösning

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