Stadgar för Bostadsrättsföreningen Burgsviksstrand 86

769614 - 4315

Innehåll

OM FÖRENINGEN 4

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte 4

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet 4

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP 4

§ 3 Formkrav vid överlåtelse 4

§ 4 Rätt till medlemskap 4

Juridiska personer 4

§ 5 Andelsförvärv 4

§ 6 Familjerättsliga förvärv 4

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten 5

§ 8 Prövning av medlemskap 5

§ 9 Nekat medlemskap 5

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 5

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift 5

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 5

FÖRENINGSSTÄMMAN 6

§ 12 Räkenskapsår och redovisning 6

§ 13 Föreningsstämma 6

§ 14 Motioner 6

§ 15 Kallelse till föreningsstämma 6

§ 16 Dagordning 6

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde 7

§ 18 Röstning 7

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma 7

STYRELSE OCH REVISION 7

§ 20 Styrelse 7

§ 21 Konstituering och firmateckning 7

§ 22 Beslutsförhet och majoritetskrav 8

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde 8

§ 24 Revisorer 8

SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV 8

§ 25 Sparande och underhållsfond 8

Sparande 8

Underhållsfond 8

§ 26 Investerings- och underhållsplan 8

§ 27 Vinst eller förlust 8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR 9
§ 28 Utdrag ur lägenhetsförteckning 9
§ 29 Bostadsrättshavarens ansvar 9
§ 30 Bostadsrättsföreningens ansvar 10
§ 31 Brand- och vattenledningsskada 10
§ 32 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd 10
§ 33 Avhjälpande av brist 10
§ 34 Ingrepp i lägenhet 11
§ 35 Användning av bostadsrätten 11
§ 36 Tillträde till lägenheten 11
§ 37 Andrahandsupplåtelse 11
§ 38 Inrymma utomstående 12
§ 39 Ändamål med lägenheten 12
§ 40 Avsägelse av bostadsrätt 12
§ 41 Förverkandegrunder 12
MEDDELANDE TILL MEDLEMMAR 13
§ 42 Meddelande till medlemmar 13
SÄRSKILDA BESLUT 13
§ 43 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet 13
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION 13
§ 44 Upplösning 13
ÖVRIGT 13

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Burgsviksstrand 86. Org. nr: 769614–4315

Styrelsen har sitt säte på Gotland.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 4 Rätt till medlemskap

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer samt erlägga en avgift om 1000 Kr. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

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

§ 5 Andelsförvärv

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt har därmed nyttjanderätt och ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra varaktigt med varandra sammanboende närstående personer.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten samt sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas, enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Bostadsrättslagen innehåller regler under vilken tid ett dödsbo eller juridisk person med panträtt i lägenheten kan inneha bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen samt om vad som gäller vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet för bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära en kreditupplysning avseende sökande.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska också medge att på ett hållbart sätt finansiera bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtagande med beaktande av identifierat behov för investeringar och underhåll samt vald finansiering för detta.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis. Senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fullbetalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavararen med högts 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som

lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 12 Räkenskapsår och redovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorn avlämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämma är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma skall 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 minst en tiondel av medlemmar i förening, ej sammanboende, av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

Föreningsstämman kan hållas digitalt vid behov.

§ 14 Motioner

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt, styrelsen kan komma att bestämma.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran/ mejl senast två veckor före både ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 16 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. val av stämmoordförande
2. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov
8. genomgång av revisorns berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av antal styrelseledamöter och suppleanter
14. val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisor/er och suppleant
16. övriga i kallelsen anmälda ärenden
17. Föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma ska kallelsen utöver punkt 1–6, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 18 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma

Stämmoordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller, att röstlängden skall tas in i eller biläggas, att stämmans beslut skall föras in, samt om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE OCH REVISION

§ 20 Styrelse

Styrelsen skall bestå av en medlem per lägenhet. Styrelseledamot kan bara vara den som är medlem i föreningen. Därav ingen valberedning.

Till styrelseledamot kan förutom medlem, väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig Ordförande och Sekreterare samt eventuellt andra funktionärer.

Stämman utser och beslutar om styrelsen.

Styrelsen ska bestå av högst och lägst 6 ledamöter (En per lägenhet). Ingen suppleant.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 22 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutför 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 biträds av ordföranden.

För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträdanden skall protokoll föras. Protokollet ska undertecknas av den som varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

§ 24 Revisorer

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver ej vara medlemmar i föreningen. Revisorerna skall avge revisionsberättelse tre veckor före föreningsstämman.

SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV

§ 25 Sparande och underhållsfond

Sparande

Bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid stämman.

Underhållsfond

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll, en underhållsfond. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 26.

§ 26 Investerings- och underhållsplan

Styrelsen skall upprätta en investerings- och underhållsplan för genomförande av återinvestering och underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet omfattande minst 50 år. Årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§ 27 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden inklusive investerings- och underhållsbehov.

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 28 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Utdraget ska ange:

- lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- bostadsrättshavarens namn,
- insatsen för bostadsrätten,
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten,
- datum för utfärdandet

§ 29 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren har rätt att, med de inskränkningar som framgår av § 34 vidta förändringar av lägenheten. Åtgärderna skall alltid utföras fackmannamässigt. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar i den mån sådant moment inte ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd enligt § 34 ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt i badrum. Vid reparation av tätskikt ska styrelsen godkänna detta innan ytskikt anbringas.
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning vitvaror såsom spis, ugn, kökskåpa med fläkt kyl/frys och tvättmaskin/ torktumlare. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- lägenhetens fönster inklusive karmar och glas; ytter- och innerdörrar med lister, foder, karm, beslag, handtag, gångjärn och övriga tillbehör; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Ej dörrbladens sidor. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt utformas i enlighet med de riktlinjer föreningen anger,
- el-radiatorer och varmvattenberedare,
- ledningar för avlopp och vatten till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer inklusive rökkanaler,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enlig sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,

- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens övriga anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 30 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 29, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer enligt följande:

1. Ledningar för avlopp, vatten samt ledningar för elektricitet och informationsöverföring. Ledningar som är så kallade stamledningar, ledningar inom lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren för
2. Rökgångar (ej rökgångar i kamin) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon. (Spiskåpa/ köksfläkt ansvarar bostadsrättshavaren för).
3. Ytterdörr, utsida. (Målning av insida eller dörrbladets kanter ansvarar bostadshavaren för).

§ 31 Brand- och vattenledningsskada

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 29 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 33 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 29, 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 bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 34 Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 35 Användning av bostadsrätten

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 särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket §2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket 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.

§ 36 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 enligt § 30. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 37 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand, för självständigt boende, endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadsrättslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om föreningens rätt att ställa villkor för upplåtelsen och om bostadsrättshavarens möjligheter att överklaga ett beslut om avslag till hyresnämnden.

§ 38 Inrymma utomstående

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

§ 39 Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 40 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskift som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 41 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
   Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
   Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelsen, mer än en vecka efter förfallodagen
3. **Olovlig upplåtelse i andra hand**
   om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. **Annat ändamål**
   om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. **Inrymma utomstående**
   bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
6. **Ohyra**
   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 fastigheten.
7. **Vanvård, störningar och liknande**
   Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler
8. **Vägrat tillträde**
   Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta
9. **Skyldighet av synnerlig vikt**
   Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs
10. **Brottsligt förfarande**
    Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknade som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
11. **Olovliga åtgärder**
    Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 34

En uppsägning skall vara skriftlig. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om de tidsfrister som gäller för de olika förverkandegrunderna.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMAR

§ 42 Meddelande till medlemmar

Meddelande delges genom utdelning/ mejl eller andra digitala kanaler. För vissa meddelanden gällande tillsägelse att vidta rättelse och uppsägningar mm gäller bostadsrättslagens bestämmelser om delgivning och utsändning med rekommenderat brev.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 43 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 44 Upplösning

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid föreningsstämma i närvarande av samtliga medlemmar 2024-04-22.

Intygas:

Lars Derk **Frida Liljehammar Hult**