Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid en extra föreningsstämma den xxxxx 2024.

---------------------------------------------------- -----------------------------------------------------

Annelie Abrahamsson Jesper Hedlund

Ordförande Kassör

----------------------------------------------------

Jonas Sjögren

Ledamot

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar, för andra gången, vid en extra föreningsstämma den xxxxx 2024.

---------------------------------------------------- -----------------------------------------------------

Annelie Abrahamsson Jesper Hedlund

Ordförande Kassör

----------------------------------------------------

Jonas Sjögren

Ledamot

Brf Rönnbärsmalen 1

STADGAR

Innehåll

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

2 § Medlemskap och överlåtelse

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

5 § Bosättningskrav

6 § Andelsägande

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

8 § Årsavgiftens beräkning

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

10 § Övriga avgifter

11 § Betalning av avgifter

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

13 § Motioner

14 § Extra föreningsstämma

15 § Dagordning

16 § Kallelse

17 § Rösträtt

18 § Ombud och biträde

19 § Röstning

20 § Jäv

21 § Resultatdisposition

22 § Valberedning

23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

25 § Konstituering

26 § Styrelsens protokoll

27 § Beslutsförhet och röstning

28 § Beslut i vissa frågor

29 § Firmateckning

30 § Jäv

31 § Styrelsens åligganden

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

33 § Räkenskapsår

34 § Revisor och revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

36 § Ytterligare installationer

37 § Brand- och vattenledningsskador

38 § Felanmälan

39 § Gemensam upprustning

40 § Vanvård

41 § Förändring i lägenheten

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

42 § Användning av bostadsrätten

43 § Sundhet, ordning och gott skick

44 § Tillträdesrätt …

45 § Andrahandsuthyrning

46 § Inneboende

FÖRVERKANDE

47 § Förverkandegrunder - fortsättning följer

48 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

49 § Meddelanden

50 § Elektronisk kommunikation

51 § Framtida underhåll

52 § Underhållsplan

53 § Upplösning och likvidation

54 § Tillämpliga regler

55 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

**1 § Namn, säte och ändamål**

Föreningen är bostadsrättsföreningen Rönnbärsmalen 1. Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**2 § Medlemskap och överlåtelse**

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas en styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelsen erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

**3 § Medlemskapsprövning – juridisk person**

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

**4 § Medlemskapsprövning – fysisk person**

Medlemskap kan beviljas fysisk 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.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

**5 § Bosättningskrav**

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt ska bosätta sig i lägenheten.

**6 § Andelsägande**

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

**7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

**8 § Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstade för beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska ersättas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

**9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

**10 § Övriga avgifter**

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

**11 § Betalning av avgifter**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga 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 enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

**12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

**13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelse som styrelsen kan komma att besluta.

**14 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. En sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivna ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

**15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande

2. Val av stämmoordförande

3. Godkännande av dagordningen

4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

7. Fastställande av röstlängd

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisionsberättelse

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11. Beslut om resultatdisposition

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisorer och ev revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

**16 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före

föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på en hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

**17 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

**18 § Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

* annan medlem
* medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
* föräldrar
* syskon
* barn
* annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
* god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

**19 § Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**20 § Jäv**

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

1. talan mot sig själv

2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen

3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

**21 § Resultatdisposition**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan 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.

**22 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

**23 § Stämmans protokoll**

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

I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,

2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,

3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

**24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ordförande och kassör utses växelvis vartannat år för en tid av två (2) år. Ledamot och suppleant utses för en tid av ett (1) år.

Stämman utser styrelsens ordförande och kassör.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

**25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig övriga funktioner - ledamöter och suppleanter.

**26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängligt för ledamöter, suppleanter och revisorer.

**27 § Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen beslutar när antalet närvarande ledamöter 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 beslutsföra minst antal ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

**28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

**29 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av minst två (2) av styrelsens ledamöter tillsammans.

**30 § Jäv**

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en

(1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

**31 § Styrelsens ålägganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter

2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens nyckeltal, kassaflödesanalys, intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), redogörelse för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna

5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller lagstiftning som ersätter personuppgiftslagen.

**32 § Medlems- och lägenhetsförteckning**

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlemsnamn och postadress,

2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016

3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelse

3. respektive bostadsrättshavarens namn,

4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

**33 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

**34 § Revisor och revisionsberättelse**

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en revisor ska vara auktoriserad.

Revisionsberättelse: Revisorerna ska avge revisionsberättelse samt årsredovisningen till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

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

,.BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

**35 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Detta gäller även tillhörande förråd, garage, balkong och andra bostadskomplement som ingår i upplåtelsen. Garageuppfart och mark/tomt, inklusive nyttjanderätts areal, ska bostadsrättshavaren också hålla i gott skick och inte innebära missförhållanden för förening, annan medlem eller fastighet.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande föreningsägda installationer avseende avlopp, värme, vatten och ventilation, och anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren svarar för *underhåll* avseende bland annat:

* ytbeläggning/ytskikt på lägenhetens samtliga innerväggar, golv, trappor och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
* till fönster hörande fönsterrutor, vädringsfilter, tätningslister och beslag, handtag och gångjärn samt eventuella lås och nycklar och all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster.

 För skada på fönster och tillhörande karm och fasad genom inbrott eller annan åverkan, svarar bostadsrättshavaren.

* ytterdörrar, altandörrar, balkongdörrar och garagedörrar ansvarar bostadsrättshavaren för beslag, handtag och gångjärn, tillhörande lås inklusive nycklar samt tätning och målning av insidan av dessa dörrar

För skada på dörrar och tillhörande karm och fasad, genom inbrott eller annan åverkan, svarar bostadsrättshavaren.

* garageporten samt ev monterad motor med tillhörande lås, nycklar och fjärrkontroll

 För skada på garageport och tillhörande karm och fasad, genom inbrott eller annan åverkan, svarar bostadsrättshavaren.

* innerdörrar med foder
* lister (golv och tak) samt foder
* målning av radiatorer och värmeledningar
* vid vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
* för varmvattenberedare svarar bostadsrättshavaren för tillsyn och rapportering
* rensning av vattenlås och ledning ut till spillvattenbrunn
* undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationslösningar (telefon, kabel-TV, data mm) i bostaden samt kanalisationer, brytare, eluttag och fast armatur
* ventiler och luftinsläpp och för funktionen av dessa
* fläktaggregat och kökskåpa (filterbyte, brännstift och rengöring)
* brandvarnare
* luftvärmepump
* elpanna

Har bostadsrättshavaren brustit i sitt underhåll, eller underlåtit att upprätthålla avsedd funktion, kan det föranleda kostnader för bostadsrättshavaren.

I badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren för *underhåll och reparationer avseende* bland annat;

* fuktisolerande skikt
* inredning och belysningsarmaturer
* vitvaror och sanitetsporslin
* klämring till golvbrunn/golvbrunnar
* rensning av golvbrunn/golvbrunnar samt vattenlås och tillhörande rör
* ledningar och anslutningskopplingar till tvättmaskin
* kranar och avstängningsventiler
* monterade ventilationsfläktar

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning avseende bland annat:

* samtliga vitvaror
* ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning till t ex diskmaskin
* kranar och avstängningsventiler

Med underhåll ovan avses god aktsamhet och skötsel. Vid reparation ska det utföras på ett fackmässigt sätt.

Skulle bostadsrättshavaren brista i sin aktsamhet och skötsel samt underhåll, äger föreningen rätt att tillse att det som behöver åtgärdas blir åtgärdat på ett fackmässigt sätt. Kostnader för detta kommer att debiteras bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren ska på uppmaning därom kunna uppvisa ett intyg på att lägenheten är försäkrad med traditionell hemförsäkring med ett *bostadsrättstillägg*.

**36 § Ytterligare installationer och anordningar**

För installationer och anordningar som är installerade av nuvarande eller tidigare bostadsrättshavare, ansvarar nuvarande bostadsrättshavare vad gäller *underhåll* och *reparationer* avseende bland annat:

* altan
* uterum
* balkonginglasning
* utvändiga plank/staket som är tillbyggt utöver original
* badtunna, bassäng och liknande
* solskydd och markiser
* belysningsarmatur utöver original (fast både inomhus och utomhus)
* parabolantenner
* elradiatorer
* golvvärme
* luftvärmepump utöver original
* handdukstork (el- eller vattenburen)
* eftermonterade/ombyggda ventilationsfläktar (kök, tvättstuga, våtrum, duschrum)
* eftermonterade motorer till garageport

Detta avser installationer och anordningar som inte kan betecknas tillhöra lägenheten i sitt originalursprung, eller av styrelsen bestämda efterinstallationer.

Bostadsrättsägaren ansvarar för både underhåll och reparation avseende eftermonterad installation eller anordning. Om det behövs för lägenhetens underhåll, för att fullgöra myndighetsbeslut eller vid utflyttning, är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådan installation eller anordning på bostadsrättshavarens bekostnad. Tillika skador på fastighet och installationer som uppkommit med anledning av montering eller demontering ska ersättas av bostadsrättshavaren.

Demontering och återställande ska ske skyndsamt eller i överenskommelse med styrelsen.

**37 § Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast, i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen, om skadan uppkommit genom;

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse 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 inrymt i lägenheten, eller
	3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten

**38 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen omgående anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar, t ex vattenledningsskada, fel på varmvattenberedare eller trasiga rutor. Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

**39 § Gemensam upprustning**

Föreningsstämma 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.

**40 § Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för sin lägenhet i sådan utsträckning att det finns risk för omfattande skador på föreningens, bostadsrättshavarens eller annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**41 § Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation eller vatten, eller

3. montering eller demontering av befintliga installationer som påverkar husets avlopps-, värme-, ventilations- eller vattensystem, eller

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet

5. annan väsentlig förändring av lägenheten och tillhörande utrymmen

Dessa åtgärder kräver styrelsens godkännande och beslut ska vara bostadsrättshavaren skriftligt tillhanda innan åtgärd får påbörjas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet eller ökad omkostnad för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls, att åtgärderna inte strider mot förvanskningsförbudet i plan- och bygglagen och att förändringen inte medför ändrade förutsättningar, ingångna avtal eller villkor, för föreningen, medlem eller tredje man.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Skriftlig ansökan med ritningar, teknisk beskrivning samt giltigt bostadsrättstillägg och giltig ansvarsförsäkring när fackman anlitas, ska inges till styrelsen för bedömning, vid åtgärder i § 41.

Bostadsrättshavare som är missnöjda med styrelsens avslagsbeslut – eller som inte fått något beslut från styrelsen – kan från årsskiftet begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

**42 § Användning av bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

**43 § Sundhet, ordning och gott skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är denne skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tåla.

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

Om det till lägenheten hör mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han svarar för, enligt 37 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Detta inte om bostadsrättsföreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

**44 § Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen 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.

När bostadsrättshavaren avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § i bostadsrättslagen (1991:614) när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614), 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 skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att ex.vis utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

**45 § Andrahandsuthyrning**

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste en ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte;

* om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614)

**46 § Inneboende**

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen, dess egendom eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

**47 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med begränsningar som följer av 47 § punkt 12 till 16 nedan, förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt bostadsrättslagens regler i följande fall:

1a. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1b. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet,

2. om lägenheten utan skriftligt tillstånd från styrelsen upplåts i andra hand,

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem, enligt 45 § och 46 §,

4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för enligt 42 § och avvikelsen är av

väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen,

5. om 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,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten

upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 43 § och 35 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och 44 § och inte kan visa giltig ursäkt för detta,

9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för

föreningen att skyldigheten fullgörs,

10. om 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, eller

11. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd, utför en förändring av lägenhet som avses i 41 §,

12. En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 47 § punkt 2, 4 - 7 eller 8 får, med det undantag som följer av 47 § punkt 14, ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 47 § punkt 2 får dock inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse, utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada

13. Nyttjanderätten är förverkad genom förhållande som avses i 47 § punkt 1 - 4, 6 - 9 eller 11 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren 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 som avses i 43 § sista stycket.

Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 47 § punkt 5 eller 9 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 47 § punkt 2 eller 11 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

14. Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 47 § punkt 6 eller 7 får inte ske förrän

socialnämnden har underrättats. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske även om någon tillsägning om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

15. En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 47 § punkt 10, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

16. Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 47 § punkt 1a, 5 - 8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer i 47 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 47 § angiven orsak, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

 **48 § Tvångsförsäljning**

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

ÖVRIGT

**49 § Meddelanden**

Meddelanden anslås på föreningens hus och genom utdelning och elektroniskt.

För föreningen gällande ordningsföreskrifter utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribueras i enlighet med vad som sägs i 16 §.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 2 §, samt 47 § p1 och p4, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

**50 § Elektronisk kommunikation**

Elektroniska hjälpmedel för meddelandebefordran får användas förutsatt att gällande regler enligt lag om ekonomiska föreningar uppfylls.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

**51 § Framtida underhåll**

Inom föreningen bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

**52 § Underhållsplan**

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

**53 § Upplösning och likvidation**

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

**54 § Tillämpliga regler**

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

**55 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.