

malmén

Förslag nya stadgar

för Bostadsrättsföreningen Malmen

<https://malmenvarberg.se>

Organisationsnummer 769638–4549

OM FÖRENINGEN, MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift, överlåtelseavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Betalning och dröjsmål med betalning
- 12 § Framtida underhåll

FÖRENINGSTÄMMA

- 13 § Ordinarie föreningsstämma
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Motioner
- 16 § Dagordning
- 17 § Kallelse
- 18 § Rösträtt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Jäv
- 22 § Resultatdisposition
- 23 § Valberedning
- 24 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 25 § Styrelsens sammansättning
- 26 § Konstituering
- 27 § Styrelsens protokoll
- 28 § Beslutsförhet och röstning
- 29 § Beslut i vissa frågor
- 30 § Firmateckning
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § Utdrag ur register
- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisor
- 35 § Revisionsberättelse
- 36 § Förvaltning
- 37 § Avyttring

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 38 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 39 § Ytterligare installationer
- 40 § Brand- och vattenledningsskador
- 41 § Balkong, altan och takterrass
- 42 § Felanmälan
- 43 § Gemensam upprustning
- 44 § Vanvård
- 45 § Ombyggnad, förändring i lägenhet
- 46 § Övriga anordningar

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 47 § Användning av bostadsrätten
- 48 § Sundhet, ordning och gott skick
- 49 § Tillträdesrätt
- 50 § Andrahandsupplåtelse
- 51 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 52 § Förverkandegrunder
- 53 § Hinder för förverkande - störningar
- 54 § Hinder för förverkande - avgifter
- 55 § Uppsägning och avflyttning
- 56 § Tvångsförsäljning
- 57 § Avsägelse

ÖVRIGT

- 58 § Meddelanden
- 59 § Upplösning och likvidation
- 60 § Tolkning
- 61 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN, MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Malmen. Styrelsen har sitt säte i Varbergs kommun

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och utöver pris innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som årsavgift. Om upplåtelseavgift ska tas ut, ska även den anges. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Överlåtelse till fysisk person är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

Styrelsen ska så snart som möjligt, senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Vid upplåtelse till fysisk person erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen. Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Föreningen godkänner inte juridisk person som innehavare av bostadsrätt annat än på de grunder som avses i 2§.

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.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Bosättning kan vara som permanent bostad eller fritidsbostad.

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 (2003:376) tillämpas. Andel kan även innehas av föräldrar, far- och morföräldrar, syskon, barn eller barnbarn.

7§ Insats, årsavgift, överlåtelseavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska 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 röstat för beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, el, konsumtionsvatten, TV, fastighets-skatt/fastighetsavgift, garage, bredband och telefoni ska erläggas efter antingen förbrukning, andelstal, area eller med lika stora belopp 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 % av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som 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 (1991:614) eller annan författning.

11 § Betalning och dröjsmål med betalning

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske till föreningens bankgiro. Om årsavgiften eller övriga förpliktelser inte betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

12 § Framtida underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan, senast under sjunde verksamhetsåret, för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen ska bildas fond för fastighetens underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarean, eller högre belopp enligt underhållsplan.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta som en motion senast 31 mars eller före den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
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 antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver p. 1–7 och p. 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

17 § Kallelse

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

Kallelsen ska anslås på lämplig plats inom föreningens hus, publiceras på hemsidan och skickas per e-post till medlemmar som angett sin e-postadress till föreningen. Den som vill ha utdelning i brevlådan anmäler detta till föreningen. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas dit.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje lägenhet en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en annan medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

20 § 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 räknas inte som 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.

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

För vissa beslut- bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

21 § 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

22 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning inom eget kapital.

23 § Valberedning

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

24 § 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 justeras av stämmans ordförande jämte två ytterligare medlemmar som närvarat vid stämman. Protokollet ska senast inom tre veckor finnas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

Protokollet ska delges medlemmarna genom att anslås på föreningens hemsida. Den som vill få protokollet per e-post eller via utdelning i brevlådan anmäler detta till föreningen. Om medlem uppgivit annan adress ska protokollet i stället skickas dit.

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

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

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

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig funktionärer.

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av två ledamöter.

Styrelsens protokoll ska vara tillgängliga endast för styrelsens ledamöter, suppleanter och revisorer.

28 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § 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 gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans, eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen att:

- ansvara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
 - upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
 - avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att upprätta en årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), och föreningens kassaflöde under året (kassaflödesanalys).
- Om föreningens resultat innebär en förlust ska i förvaltningsberättelsen lämnas upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna
 - att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma göra årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna genom utskick med e-post till medlemmar som angett sin e-postadress till föreningen, anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på hemsidan.
- Den som vill ha utdelning i brevlådan anmäler detta till föreningen. Om medlem uppgivit annan adress ska handlingarna i stället skickas dit,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen upprättas, besiktiga föreningens hus samt

inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av dessa stadgar, måste det fullständiga förslaget delges medlemmarna genom utskick med e-post till medlemmar som angett sin e-postadress till föreningen, anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på hemsidan. Den som vill ha utdelning i brevlådan anmäler detta till föreningen. Om medlem uppgivit annan adress ska handlingarna i stället skickas dit,

32 § Register och utdrag ur register

Styrelsen ska upprätta medlems- och lägenhetsförteckning samt behandlingsregister. Föreningen har rätt att i förteckningarna behandla ingående personuppgifter på sätt som avses i GDPR/Dataskyddslagen (2018:218).

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt och annan information om sig själv i föreningens register enligt GDPR/Dataskyddslagen (2018:218).

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Till revisor kan även utses ett auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant. Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

36 § Revisionsberättelse

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

36 § Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

37 § Avyttring

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

38 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

balkong, takterrass, mark, förråd, garageplats och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt samt underliggande fuktisolerande skikt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för värme, vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- rensning av ventilationskanaler
- brandvarnare
- låsanordning till bostadsrättens ytterdörr ska vara av den modell styrelsen anvisar eller skriftligen godkänner

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

39 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller

tidigare innehavare av bostadsrätten. Till detta räknas även inglasning av balkong eller takterrass.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för mätning av förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätare/pulsgivare.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

40 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) och endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b) någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för dennes 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 bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Föregående stycke gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

41 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är upplåten med uteplats, balkong eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

42 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) och dessa stadgar.

43 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med ombyggnad av föreningens fastighet eller gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard.

44 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning

från föreningen avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

45 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, el, ventilation eller vatten
3. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
4. installation eller ändring av låsanordning till ytterdörr till annan modell än den styrelsen anvisar,
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden, krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan denne begära att hyresnämnden prövar frågan.

46 § Övriga anordningar

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, infravärme, inglasning av uteplats, balkong eller takterrass etcetera får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för fastighetens underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att demontera sådana anordningar på egen bekostnad efter uppmaning från styrelsen.

Vid akuta händelser äger styrelsen rätt att vidtaga nödvändiga åtgärder, återställning sker på bostadsrättshavarens bekostnad.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

47 § 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.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats med föreningen. En juridisk person får inte förvärva en bostadslägenhet annat än enligt 2§.

48 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som hör till hushållet, gästar bostadsrätten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

- 1) ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
- 2) om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i Varberg om störningarna.

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

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

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

49 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra.

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 58 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

50 § Andrahandsupplåtelse

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 samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 47 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte om

- 1) en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning efter tvångsförsäljning enligt 8 kap, bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2) lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt fjärde stycket ägt rum.

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.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person enligt 2§ krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Andrahandsupplåtelse för kortare tid än 6 månader beviljas inte.

Andrahandsupplåtelse för längre tid än 2 år (förlängningar inkluderade), beviljas endast i undantagsfall om särskilda skäl föreligger.

51 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

52§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift mer än två veckor från det att

föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet

2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen om det gäller bostadslägenhet, eller om avgiften avser en lokal mer än 2 vardagar efter förfallodagen
3. lägenheten utan tillstånd från styrelsen upplåts i andra hand
4. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller någon annan medlem
5. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem
6. 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
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 48 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt 48 § åligger en bostadsrättshavare,
8. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick enligt 38 § eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
9. störningar enligt § 48 tredje stycket fortsätter trots tillsägelse
10. bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten enligt 49 § och inte kan visa giltig ursäkt för detta
11. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
12. 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
13. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 45 §.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 52 § 3 får dock om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 45 §, inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

53 § Hinder för förverkande - störningar

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 52 § p. 6–7 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden i Varberg har underrättats enligt 48 § 2 st. p. 2

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 52 § p. 6–7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett, Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden i Varberg.

En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden i Varberg.

Tredje stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges 50 §.

Underrättelse till socialnämnden i Varberg enligt tredje stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 52 § p. 1–4 eller p. 6–9, men rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon 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 48 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 52 § p. 6 eller p. 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 52 § p. 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

54 § Hinder för förverkande - avgifter

Är nyttjanderätten enligt 52 § p. 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i Varberg,
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991 :614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om denne har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i åttonde stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 52 § p. 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket punkt 1 a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket punkt 1 b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket punkt 2 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1–3 har fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

55 § Uppsägning och avflyttning

En uppsägning ska vara skriftlig.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 52 § p. 1, p. 5–6 eller p. 10, är denne skyldig att flytta genast,

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 52 § p. 2–4 eller p. 7–9 eller 13 får denne bo kvar till det månadsskifte söm inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 52 § p. 1 och bestämmelserna i 54 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 52 § p. 2 tillämpas övriga bestämmelser i 54 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

56 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas av kronofogden enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

57 § Avsägelse

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 föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

ÖVRIGT

58 § Meddelanden

Meddelanden ska delges medlemmarna genom e-post och anslås på föreningens hemsida. Den som vill ha utdelning av utskick från föreningen i sin brevlåda anmäler detta till styrelsen.

59 § Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

60 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

61 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade på en föreningsstämma är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två 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 röstat för beslutet. Bostadsrättslagen (1991:614) kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.