

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Rosenkullen
organisationsnummer 769601–9897

<p>OM FÖRENINGEN</p> <p>§ 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 Dröjsmål med betalning</p>	<p>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</p> <p>§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar § 36 Ansvar för ändringar och installationer § 37 Brand- och vattenledningsskador § 37a Ersättning för inträffad skada § 38 Balkong, altan och takterrass § 39 Felanmälan § 40 Gemensam upprustning § 41 Vanvård § 42 Övriga anordningar § 43 Förändring i lägenhet</p>
<p>FÖRENINGSTÄMMA</p> <p>§ 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</p>	<p>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</p> <p>§ 44 Användning av bostadsrätten § 45 Störningar m.m. § 46 Tillträdesrätt § 47 Andrahandsupplåtelse § 48 Inneboende</p> <p>FÖRVERKANDE</p> <p>§ 49 Förverkandegrunder § 50 Hinder för förverkande § 51 Ersättning vid uppsägning § 52 Tvångsförsäljning</p>
<p>STYRELSE OCH REVISION</p> <p>§ 24 Styrelsens sammansättning § 25 Konstituering § 26 Styrelsens protokoll § 27 Beslutsförhet och röstning § 28 Beslut i vissa frågor § 29 Firmateckning § 30 Styrelsens åligganden § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning § 32 Räkenskapsår § 33 Revisor § 34 Revisionsberättelse</p>	<p>ÖVRIGT</p> <p>§ 53 Meddelanden § 54 Framtida underhåll § 55 Utdelning, upplösning och likvidation § 56 Tolkning § 57 Stadgeändring</p>

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosenkullen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lindesberg.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Till medlemskap ska fogas 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 upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 4 Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap i föreningen 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 bostadsrätthavare.

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

En överlåtelse är ogiltig om inte medlemskap beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

§ 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 lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning 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 gått med på beslutet.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får utgå till högst 2,5% 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. Om en lägenhet upplåts 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 eller annan författning.

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller andra förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om stämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se §16

§ 13 Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två av justeringsmän tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer samt i förekommande fall år valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om 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. Avslutande

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

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för stämman och vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

Om föreningsstämma ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå tillväga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelsen till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämma ska behandla:

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress)

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. En ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna
2. Stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter ökas
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks
3. Stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem har uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 17 Rösträtt

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

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska företräda en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst från ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- make/maka eller sambo
- föräldrar

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

- 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 för denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att en 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 avser i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§ 20 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning

§ 22 Valberedning

Vi ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängd 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

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

STYRELSE och REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och 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 ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens protokoll

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

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de ledamöter som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inta annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen)

§ 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 en 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.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess lägenheter
- 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 intäkter och kostnader under

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsregistret

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden för ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver heller inte vara auktoriserade eller godkända.

§ 34 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen kostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbehandlingen på ett fackmannamässigt sätt;
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Lister, foder och stuckaturer

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inkl. nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada med tillhörande karm genom inbrott eller annan överkan svara bostadsrättshavaren.
- Till ytterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan överkan svara bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Inglasningspartier som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme med samtliga ingående komponenter
- Ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- El-central (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanaliseringar, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventilationsaggregat t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte.
- Brandvarnare

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

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

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

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

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller tomtmark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 37a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde före skadetillfället.

Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se §37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

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

§ 39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 40 Gemensam upprustning

Föreningen 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.

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande.

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

§ 43 Förändring i lägenhet

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

- ingrepp i bärande konstruktion
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan av brandskyddet

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

- annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut för han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid ske på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 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.

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämma deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom bostaden. Bostadsrättshavaren ska även rätt sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplex som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna följs av den som tillhör hushållet eller gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 46 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.

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

§ 47 Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas hos hyresnämnden.

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

§ 48 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 hus
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet eller inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förvarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som avses i § 43

§ 50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen får säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 51 Ersättning vid uppsägning

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

§ 52 Tvångsförsäljning

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

Stadgarna har antagits vid årsstämma 24 maj 2024 och vid extrastämma 1 oktober 2024

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om fastigheten har upprättat en underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

§ 56 Tolkning

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

Styrelsen äger besluta ordningsregler för förtydligande av innehållet av dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.