

2018-03-14

Stadgar för Bostadsrättsföreningen UGGLAN NR 6, LUND

Organisationsnummer 716439-0382

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- §1 Föreningens namn och ändamål
- §2 Föreningens säte
- §3 Föreningens räkenskapsår
- §4 Medlemskap
- §5 Avgifter
- §6 Underhållsplan
- §7 Avsättning och användning av årsvinst

STYRELSE OCH REVISION

- §8 Antal ledamöter och val av dessa
- §9 Konstituering och beslutsföret
- §10 Protokoll
- §11 Firmateckning
- §12 Förvaltning
- §13 Avyttring
- §14 Styrelsens åligganden
- §15 Revisor och revisionsberättelse

FÖRENINGSSTÄMMA

- §16 Tidpunkt för stämma
- §17 Kallelse till stämma
- §18 Motionsrätt
- §19 Dagordning
- §20 Stämmans protokoll
- §21 Röstning, ombud och biträde
- §22 Valberedning

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- §23 Formkrav vid överlåtelse
- §24 Rätt att utöva bostadsrätten vid överlåtelse
- §25 Medlemsprövning
- §26 Bodelning m.m.

**BOSTADSRÄTTSHAVARENS
RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

- §27 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten
- §28 Ombyggnad, förändringar av lägenheten
- §29 Inhysning av utomstående i lägenheten
- §30 Störningar mm vid användning av lägenheten
- §31 Andrahandsupplåtelse av lägenheten
- §32 Vägrad andrahandsupplåtelse
- §33 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

- §34 Föreningens ansvar för lägenhetens skick
- §35 Ansvar vid försummelse
- §36 Föreningens rätt att avhjälpa brist
- §37 Föreningens tillträde till lägenheten för tillsyn

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

- §38 Föreningens rätt att säga upp bostadsrättshavare
- §39 Inskränkningar i föreningens rätt att säga upp
- §40 Undantag vid dröjsmål vid betalning av årsavgift
- §41 Avflyttning
- §42 Uppsägning
- §43 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- §44 Upplösning av föreningen
- §45 Tillämpning av gällande lag
- §46 Övrigt

Stadgar för bostadsrättsföreningen UGGLAN NR 6, LUND

LAW
CB B

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen UGGLAN NR 6

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i LUND, LUNDS KOMMUN

§ 3 Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

§ 4 Medlemskap

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Som underlag för medlemskapsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

§ 5 Avgifter

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

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar, och avsättningar för underhåll av föreningens fastighet.

Lägenhetens andelstal är lika med dess grundavgifts procentuella andel av föreningens sammanlagda grundavgifter.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt gällande räntelag på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

LOW
CB

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. 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 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 den som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

§ 6 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

§ 7 Avsättning och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp enligt fastställd underhållsplan. Avsättningen skall göras i fonden för yttre underhåll.

Den vinst eller förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISION

§ 8 Antal ledamöter och val av dessa

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Ledamot och suppleant får omväxlas

§ 9 Konstituering och beslutsföret

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutföret när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om och vid lika röstetal den mening ordföranden företrader. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 10 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Protokoll skall föras i nummerföljd.

§ 11 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot och en suppleant i förening.

*Low
CB*

§ 12 Förvaltning

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

Styrelsen får anlita bokföringsbyrå för den ekonomiska förvaltningen.

§ 13 Avyttring

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte:

1. avhända föreningen dess fasta egendom
2. inteckna och belåna sådan egendom
3. riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny- till- eller ombyggnad av sådan egendom.

§ 14 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
4. att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
5. att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
6. att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen
7. att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
Medlemsförteckning ska innehålla uppgift om:
 1. Varje medlems namn och postadress.
 2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen.Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den.

§ 15 Revisor och revisionsberättelse

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:

1. att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning
2. att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma lämna revisionsberättelse till styrelsen.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 16 Tidpunkt för stämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det.

Styrelsen ska även kalla till extra föreningsstämma om en revisor i föreningen eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär att en sådan stämma sammankallas för att behandla ett angivet ärende. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

§ 17 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelsen ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ansås på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas till medlemmen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie eller extra stämma.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar anslås på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 18 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid, före februari månads utgång, att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Uppläsning av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställt balansräkning
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enl §18
- 19) Stämmans avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20 Stämmans protokoll

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande

Vid stämma fort protokoll skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 21 Röstning, ombud och biträde

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlems make, sambo, syskon, förälder eller myndigt barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller myndigt barn.

Föreningsstämman får 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. Revisorn har alltid rätt att närvara vid föreningsstämma.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan vid lika röstetal i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut framgår av bostadsrättslagen.

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.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningen utser inom sig en ledamot till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 23 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelser avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24 Rätt att utöva bostadsrätten vid överlåtelse

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana 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 uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets 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 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 tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

§ 25 Medlemsprövning

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då 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.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehågs av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

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

Övertåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 26 Bodelning m.m.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 27 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, dvs. som bostad.

LOW
CB

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.

§ 28 Ombyggnad, förändringar av lägenheten

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, ventilation eller
3. påverkan på värme/ventilationsanläggningen
4. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Värme/ventilationsanläggningen är föreningens egendom och får i princip inte förändras. Dess funktion får under inga omständigheter förändras. Styrelsens tillstånd krävs för eventuell förändring av anläggningen.

1. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
2. Bostadsrättshavaren är skyldig att uppfylla de förutsättningar som styrelsen ger för tillståndet.
3. Åtgärd som kräver tillstånd får inte påbörjas innan tillstånd beviljats.
4. Bostadsrättshavaren skall svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålles och för att de bekostas av denne.
5. Åtgärd skall utföras fackmannamässigt.
6. Bostadsrättshavaren skall svara för underhåll, reparationer och för framtida utbyte av utförd åtgärd.

§ 29 Inhyssning av utomstående i lägenheten

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

§ 30 Störningar mm vid användning av lägenheten

När bostadsrättshavaren använder lägenheten och märk tillhörig föreningen skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad att de kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt §35 punkterna 1 - 3.

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

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

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

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

§ 31 Andrahandsupplåtelse av lägenheten

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i §27 andra stycket.

BA Low
CB

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en sådan upplåtelse som anges i andra stycket.

§ 32 Vägrad andrahandsupplåtelse

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

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person 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.

§ 33 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen såsom förråd i gott skick.

1. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för såväl underhåll som reparation och framtida utbyte av bland annat:
 - 1.1. icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på alla innertak, väggar och golv i lägenhetens samtliga utrymmen inkl förråd samt vattenisoleringar och tätskikt för golv och väggar i våtutrymmen
 - 1.2. lister, foder
 - 1.3. ev. beläggning på entrétrappa utförd av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare
 - 1.4. inredning i kök bla skåp, luckor, bänkar, diskbänkar, blandare, spis, diskmaskin, kyl- och frysskåp
 - 1.5. inredning i badrum bla skåp, tvättstall, badkar, duschkabin, blandare, WC-stol, mellanväggar
 - 1.6. inredning i tvätttrum bla skåp, tvättmaskin, torktumlare, tvätthö, blandare
 - 1.7. inner- och ytterdörrar bla dörrblad, karm, tröskel, foder, låscylinder, låskistor, beslag, trycken, ringklocka, brevinkast, tätningslister (dock svarar föreningen för målning av utsida ytterdörr och för framtida utbyte av ytterdörr)
 - 1.8. fönster och fönsterdörrar bla glas, beslag, trycken, spanjolett, tätningslister, markiser och annat solskydd (dock svarar föreningen för framtida utbytet av fönster och fönsterdörrar)
 - 1.9. ledningar för vatten räknat från vattenrör ("stamledning") i rörschakt
 - 1.10. avloppsledningar räknat fram till i förkommande fall golvbrunn, anslutning i golv resp. fram till avloppsrör ("stamledning") i rörschakt
 - 1.11. golvbrunn inklusive klämning
 - 1.12. rensning av golvbrunn
 - 1.13. elinstallationer räknat från elcentral i lägenhet
 - 1.14. värme och ventilationsanläggning där ansvaret dock endast omfattar drift och rengöring av filter och apparater enl av föreningen lämnade anvisningar för uppnående av fullgod funktion och ekonomisk drift
 - 1.15. balkong golv (träbeläggningen), egen utrustning
2. Bostadsrättshavaren svarar för inblåsningsdons/luftspredares infästning i tak och vägg.
3. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll, rengöring och snöskottning av till lägenheten hörande balkong (inkl balkongfronter) eller annan uteplats. Föreningen svarar dock för framtida utbyte av stomme och balkongfronter till balkonger.

A Low
CB

4. Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhåll, reparation och framtida utbyte av anläggningar som han själv installerat.
5. Underhåll, reparationer och utbyte skall utföras fackmannamässigt.
6. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring (tillägg till hemförsäkringen) för det reparationsansvar som följer av dessa stadgar.
7. Bostadsrättshavaren skall deltaga i det gemensamma underhållsarbete som beslutas av styrelsen och följa de regler som styrelsen fastställer.

§ 34 Föreningens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren svarar ej för underhåll, reparation och framtida utbyte av ledningar för vatten, avlopp och el som föreningen har försett lägenheten med och som betjänar mer än en lägenhet, dvs ledningar för vatten, avlopp och el från ovan angivna anslutnings punkter. Detsamma gäller för värme- och ventilationsanläggningen bestående av varmluftsapparater (RCDA), värmeåtervinningsaggregat (RDKB) med spiskåpa (CPA), kanaler, luftspredare/inblåsningsdon, automatik mm enligt installationsritningar.

§ 35 Ansvar vid försummelse

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller pga. 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 har inrymt i lägenheten eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

Detsamma gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 36 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §33 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Föreningens tillträde till lägenheten för tillsyn

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt §36. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen 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 låta 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.

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 38 Föreningens rätt att säga upp bostadsrättshavare

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

LOW
du B

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen, undantag se §40,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §27 eller §29,
4. 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 i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt §30 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §37 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om 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 förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 39 Inskränkningar i föreningens rätt att säga upp

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Ytterligare inskränkningar föreligger enligt Bostadsrättslagen.

§ 40 Undantag vid dröjsmål vid betalning av årsavgift

Är nyttjanderätten enligt §38:1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att:

1. bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens 7 kap §27 och §28 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
2. meddelande om *uppsägningen* och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i §38 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

§ 41 Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §38 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i §38 2, 3 eller 7 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. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i §38 1 och bestämmelserna i §40 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i §38 1 tillämpas övriga bestämmelser i §40.

Low
M CB

§ 42 Uppsägning

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

§ 43 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §38, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen 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.

ÖVRIGT

§ 44 Upplösning av föreningen

Vid föreningens upplösning skall det förfaras enligt 9 kap §29 bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 45 Tillämpning av gällande lag

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i vid varje tidpunkt gällande bostadsrättslag och andra tillämpliga lagar.

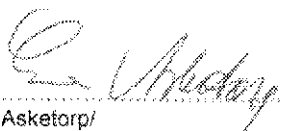
§ 46 Övrigt

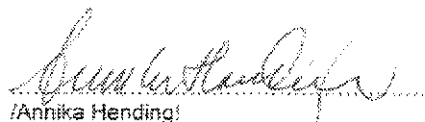
Rubriker utgör inte del av stadgarna. När stadgarna hänvisar till bostadsrättslagen eller andra lagar och dessa i framtiden ändras, gäller ändringarna i den mån de överensstämmer med den mening som framgår av dessa stadgar.

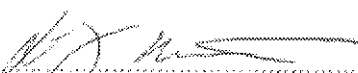
Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid stämman

den 21 april 2018.

Lund den 2018-05-04


/Göran Asketorp/


/Annika Hending/


/Lars-Olof Willquist/


/Caroline Backman/