



## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2**

---

Stadgarna har antagits vid två på varandra följande stämmor:  
ordinarie föreningsstämma 2018-03-27 och extra stämma 2018-04-18

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-07

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE</b> .....	3	<b>FONDER OCH UNDERHÅLL</b> .....	6
1 § Föreningens firma och säte.....	3	30 § Yttre fond .....	6
2 § Ändamål och verksamhet.....	3	31 § Underhållsplan .....	6
<b>MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV</b>		32 § Vinst .....	6
<b>BOSTADSRÄTT</b> .....	3	<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER</b>	
3 § Medlemskap .....	3	<b>OCH SKYLDIGHETER</b> .....	7
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person..	3	33 § Bostadsrättshavarens ansvar .....	7
<b>INSATS OCH AVGIFT</b> .....	3	34 § Badrum.....	7
5 § Insats och avgifter .....	3	35 § Kök .....	7
6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift ....	3	36 § Ytterligare installationer.....	7
<b>FÖRENINGSTÄMMA</b> .....	4	37 § Brand- och vattenledningsskador,	
7 § Räkenskapsår .....	4	ohyra .....	7
8 § Årsredovisning och revision.....	4	38 § Balkong, altan och takterrass .....	8
9 § Revisionsberättelse .....	4	39 § Risk för vattenskador .....	8
10 § Föreningsstämma .....	4	40 § Försäkring.....	8
11 § Extra föreningsstämma.....	4	41 § Felanmälan .....	8
12 § Anmäla ärenden .....	4	42 § Användning av bostadsrätten .....	8
13 § Kallelse.....	4	43 § Tillbyggnad .....	8
14 § Dagordning .....	4	44 § Förändring av bostadsrättslägenhet ...	8
15 § Rösträtt.....	4	45 § Andrahandsuthyrning.....	8
16 § Ombud och biträde.....	5	<b>BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR</b>	
17 § Röstning.....	5	<b>OCH BEFOGENHETER</b> .....	9
18 § Jäv.....	5	46 § Bostadsrättsföreningen svarar .....	9
19 § Styrelse .....	5	47 § Avhjälpande av brist.....	9
20 § Valberedning .....	5	48 § Gemensam upprustning .....	9
21 § Revisorer.....	5	49 § Tillträdesrätt.....	9
22 § Stämmans protokoll .....	5	<b>FÖRVERKANDE</b> .....	9
<b>STYRELSEN</b> .....	6	50 § Användning av bostadsrätten .....	9
23 § Konstituering .....	6	51 § Nyttjanderättensförverkande .....	9
24 § Firmateckning .....	6	52 § Hinder för förverkande.....	9
25 § Styrelsens protokoll .....	6	53 § Ersättning vid uppsägning .....	10
26 § Beslutsförhet och röstning .....	6	54 § Tvångsförsäljning .....	10
27 § Beslut i vissa frågor .....	6	<b>ÖVRIGT</b> .....	10
28 § Jäv styrelseledamot .....	6	55 § Meddelanden till medlemmar.....	10
29 § Medlems- och lägenhetsförteckning ..	6	56 § Upplösning och likvidation .....	10
		57 § Tolkning.....	10
		58 § Stadgeändring .....	10

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 § Föreningens firma och säte

Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2*.

Föreningens styrelse har sitt säte i Bjärred, Lomma kommun.

### 2 § Ändamål och verksamhet

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.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 3 § Medlemskap

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare få denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det 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.

### 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 bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller

etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

## INSATS OCH AVGIFT

### 5 § Insats och avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstasberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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

### 6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse av pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna 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.

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

# FÖRENINGSTÄMMA

## 7 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

## 8 § Årsredovisning och revision

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgänglig.

## 9 § Revisionsberättelse

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

## 10 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

## 11 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor 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.

## 12 § Anmäla ärenden

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

## 13 § Kallelse

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet eller publiceras på hemsida.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

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

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.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## 14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall 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 i stadgeenlig ordning utlyst
7. 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 styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 17 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## 15 § 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.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## 16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ett ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet får yttra sig vid föreningsstämman

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon

## 17 § Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 18 § 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.

## 19 § Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

## 20 § Valberedning

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

## 21 § Revisorer

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Mandatperioden för revisorer och revisorssuppleanter är fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

## 22 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska ordföranden se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande och vald justerare.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSEN

### 23 § Konstituering

Styrelsen konstituerar inom sig ordförande och andra funktionärer.

### 24 § Firmateckning

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

### 25 § Styrelsens protokoll

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

### 26 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 27 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark samt att riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom, ska alltid fattas av föreningsstämma.

### 28 § Jäv styrelseledamot

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om:

1. Avtal mellan honom eller henne och föreningen
2. Avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. Avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

### 29 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om

1. varje medlems namn och postadress,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
3. den bostadsrätt som medlemmen har.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

## FONDER OCH UNDERHÅLL

### 30 § Yttre fond

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

### 31 § Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan,
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

### 32 § Vinst

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

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## 33 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten inte tjäna fler än en lägenhet
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, säkerhetsgrindar
- icke bärande innerväggar
- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- el-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

## 34 § Badrum

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

## 35 § Kök

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

- vitvaror
- spiskåpa (köksfläkt) för central ventilation utan egen inbyggd motor. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler
- rensning av vattenlås

## 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av tidigare bostadsrättshavaren såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

## 37 § Brand- och vattenledningsskador, ohyra

- För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) varar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.
- Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
- Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **38 § Balkong, altan och takterrass**

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

### **39 § Risk för vattenskador**

Medlem i bostadsrättslägenhet bör ej placera vattensäng/akvarium på övre våningsplan med anledning av att vattenskadorna blir större vid olycka och bjälklaget riskerar att deformeras av det höga trycket. Medlem ansvarar personligen för de försäkringskostnader som en vattensäng /akvarium kan medföra.

### **40 § Försäkring**

Varje medlem har ansvar för att den disponerade bostadsrätten omfattas av hemförsäkring med särskilt tillägg för bostadsrätt. Underlåtelse i detta avseende medför att medlemmen ikläder sig direkt ansvar för den kostnad som föreningen kan komma orsakas till följd av medlemmens bristande försäkringsskydd.

### **41 § Felanmälan**

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

### **42 § Användning av bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren är skyldig att 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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

### **43 § Tillbyggnad**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga 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 anordningar. I annat fall har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad

### **44 § Förändring av bostadsrättslägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftlig ansökan. Arbete får påbörjas först efter styrelsens skriftliga tillstånd. Under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavare som avser att renovera ska tillse att entreprenören/hantverkaren har för arbetet lämplig och gällande försäkring. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt, enligt svensk byggnorm och där entreprenören/hantverkaren har erforderliga behörighetsbevis som ska biläggas ansökan.

Erforderliga kvalitetscertifikat på utfört arbete ska lämnas samt dokument på efterkontroll enligt styrelsens krav.

Följande åtgärder kräver utförlig dokumentation och i förekommande fall myndighetstillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten
3. fönster
4. annan väsentlig förändring av lägenheten eller som påverkar fastighetens fasad och utseende.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Vid ingrepp på föreningens egendom äger föreningen rätt att åtgärda brister och skador på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **45 § Andrahandsuthyrning**

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

Bostadsrättshavare skall 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 skall upplåtas.

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



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR OCH BEFOGENHETER

### 46 § Bostadsrättsföreningen svarar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 33–35 är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer avföljande:

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar), detsamma gäller för ventilationskanaler.
- rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med

### 47 § Avhjälpande av brist

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 har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 48 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 49 § Tillträdesrätt

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

## FÖRVERKANDE

### 50 § Användning av bostadsrätten

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

### 51 § Nyttjanderättens förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

### 52 § Hinder för förverkande

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om, att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### **53 § Ersättning vid uppsägning**

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

### **54 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **ÖVRIGT**

### **55 § Meddelanden till medlemmar**

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

### **56 § Upplösning och likvidation**

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

### **57 § Tolkning**

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

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### **58 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

---

*Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor: ordinarie föreningsstämma 2018-03-27 och extra stämma 2018-04-18*