

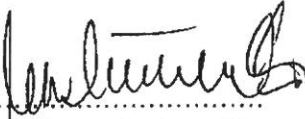
2015062400982

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund

Org-nr 769614-0529

Dessa stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 2014-11-27 och ordinarie föreningsstämma den 2015-05-21


Agneta Olcrup, ordf


Lars Nöremark, vice ordf

Om föreningen

- §1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
- §2 Bostadsrättsföreningens ändamål
- §3 Räkenskapsår och årsredovisning
- §4 Information och meddelanden till medlemmar

Övergång av bostadsrätt och medlemskap

- §5 Fornkrav vid överlåtelse
- §6 Rätt till medlemskap
- §7 Medlemskap för juridiska personer
- §8 Andelsförvärv
- §9 Familjerättsliga förvärv, make/maka
- §10 Familjerättsliga förvärv
- §11 Rätt att utöva bostadsrätten
- §12 Rätt för juridisk person att utöva bostadsrätten
- §13 Prövning av medlemskap
- §14 Nekat medlemskap
- §15 Utträde

Medlems- och lägenhetsförteckning

- §16 Förteckningar
- §17 Medlemsförteckning
- §18 Lägenhetsförteckning
- §19 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Avgifter till bostadsrättsföreningen

- §20 Insats och andelstal
- §21 Årsavgift
- §22 Övriga avgifter

Föreningsstämman

- §23 Föreningsstämma
- §24 Extra föreningsstämma
- §25 Motionsrätt
- §26 Kallelse till föreningsstämma
- §27 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma
- §28 Dagordning vid extra föreningsstämma
- §29 Rösträtt
- §30 Ombud och biträde
- §31 Röstning
- §32 Protokoll

Styrelse

- §33 Styrelse
- §34 Konstituering
- §35 Firmateckning
- §36 Beslutsförhet
- §37 Styrelsens åligganden
- §38 Protokoll vid styrelsesammanträden

Revision och valberedning

- §39 Revisorer
- §40 Valberedning

Underhåll och fondering

- §41 Fond för yttre underhåll
- §42 Underhållsplan
- §43 Över- och underskott

Användning av bostadsrätt

- §44 Användning av lägenhet
- §45 Ordningsregler
- §46 Störningar, ordning och gott skick
- §47 Inrymma utomstående

Bostadsrätt – ansvar och skyldigheter

- §48 Bostadsrättshavarens grundansvar
- §49 Bostadsrättsförsäkring
- §50 Bostadsrättsföreningens ansvar
- §51 Bostadsrättshavarens ansvar
- §52 För biutrymmen tillhörande lägenheten gäller
- §53 Brand- eller vattenledningsskada
- §54 Bostadsrättsföreningens rätt att avhjälpa brist
- §55 Tillträde till lägenhet

Förändringar i lägenheten

- §56 Ingrepp i lägenhet

Andrahandsuthyrning

- §57 Andrahandsupplåtelse
- §58 Juridisk person och tillstånd till andrahandsupplåtelse

Förverkande av bostadsrätt

- §59 Förverkandegrunder

Särskilda bestämmelser

- §60 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- §61 Upplösning
- §62 Övriga bestämmelser

Om föreningen

§1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Brf Buketten i Lund. Styrelsen ska ha sitt säte i Lunds kommun, Skåne län.

§2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler (bl.a. de i fastigheten befintliga garageplatserna) med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Garageplats fördelas efter kölista.

Upplåtelse omfattar stenlagd uteplats i anslutning till bostad men inte annan mark som ligger i anslutning till uteplats eller bostadslägenhet.

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

§3 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§4 Information och meddelanden till medlemmar

Allmän information till medlemmar ges via bostadsrättsföreningens hemsida. Årsredovisningar med revisorernas berättelse och protokoll från föreningsstämmor ska vara tillgängliga på hemsidan. Information och meddelanden distribueras till medlemmarna på lämpligt sätt.

Övergång av bostadsrätt och medlemskap

§5 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandling ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris och datum för tillträde. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva. Kopia av överlåtelsen ska överlämnas till styrelsen.

§6 Rätt till medlemskap

Ansökan om medlemskap ska göras skriftligen och vara undertecknad av sökanden. Frågan om medlemskap avgörs av styrelsen.

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

- kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus,
- övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten, har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap

§7 Medlemskap för juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§8 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§9 Familjerättsliga förvärv, make/maka

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.

§10 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa, att någon som inte får nekas medlemskap i

bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§11 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa, att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon som inte får nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboet räkning enligt bostadsrättslagen.

§12 Rätt för juridisk person att utöva bostadsrätt

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning 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 för den juridiska personens räkning.

§13 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§14 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

§15 Utträde

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§16 Förteckningar

Bostadsrättsföreningen ska föra en förteckning över medlemmar (medlemsförteckning) och en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

§17 Medlemsförteckning

Medlemsförteckning ska för varje medlem innehålla uppgift om medlemmens namn och postadress samt om den bostadsrätt medlemmen innehar.

§18 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning ska för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för bolagsverkets godkännande av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen.

§19 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt. Utdraget ska avse uppgifter enligt §18 och vara försett med datum.

Avgifter till bostadsrättsföreningen

§20 Insats och andelstal

Andelstal och insats för lägenheten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

§21 Årsavgift

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenheternas andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder. Om det i årsavgiften ingår kostnader som genom mätning eller på annat sätt direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela kostnader genom särskild debitering.

§22 Övriga avgifter

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får *överlåtelseavgift* tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får *pantsättningsavgift* tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta

tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren. Om inte avgift enligt denna paragraf betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

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

Föreningsstämma

§23 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

§24 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§25 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen. Ärendet ska lämnas senast 15 mars för att tillsammans med styrelsens rekommendation kunna tas upp i kallelsen till stämman.

§26 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före ordinarie föreningsstämman och en vecka före extra föreningsstämma. Skriftlig kallelse med dagordning ska distribueras till alla medlemmar.

§27 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att justera protokollet och tillika vara rösträknare.
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
8. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter.
15. Val av suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av två ledamöter i valberedningen.
18. Frågor, som styrelsen hänskjutit till föreningsstämman, och ärenden (motioner), som medlemmar anmält till föreningsstämman, och har angivits i kallelsen.
19. Övriga frågor.
20. Föreningsstämman avslutas.

§28 Dagordning vid extra föreningsstämma

Vid extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-7 ovan, ange de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§29 Rösträtt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen.

§30 Ombud och biträde

En medlems rätt kan utövas av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud, som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Ombud ska lämna in en skriftlig daterad och bevitnad fullmakt. Fullmakten ska vara original och gälla högst ett år från utfärdandet. Ombudet får bara företräda en medlem.

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

§31 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen (BRL 9 kap).

§32 Protokoll

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

- att röstlängden ska bifogas protokollet
- stämmans beslut ska föras in i protokollet
- om omröstning har skett, att resultatet och röstetalen ska anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet vara tillgängligt för medlemmarna.

Styrelse

§33 Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Om ledamot i styrelsen lämnar styrelsen före föreningsstämma, kan styrelsen utse någon suppleant att träda i ledamots ställe.

§34 Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

§35 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§36 Beslutsförmåga

Styrelsen är beslutförmåga när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Vid ledamots frånvaro kan suppleant gå in i ledamots ställe.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§37 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen, att

1. avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), och där så erfordras för de medel som under året inbetalas till och utbetalas från föreningens (kassaflödesanalys),
2. upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret,
3. minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
4. i god tid före föreningsstämman till revisorerna överlämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
5. hålla årsredovisning och revisorernas berättelse tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor före föreningsstämman.

Vidare ska styrelsen upprätta en arkiveringsplan. Styrelsen kan också utforma ordningsregler för föreningen.

§38 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas av sekreterare och justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid sammanträdet. Protokollen ska föras med löpnummer årsvis och datum för sammanträdet.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

Revision och valberedning*§39 Revisorer*

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämman hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag, för sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisor att verkställa revision av förenings årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning. Revisionsberättelsen ska bifogas årsredovisningen.

§40 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Denna ska bestå av minst två ledamöter. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen bereder och föreslår personer till uppdrag som ledamot respektive suppleant i styrelsen.

Underhåll och fondering*§41 Fond för yttre underhåll*

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för planerat yttre underhåll. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus, om inte underhållsplanen ger ett högre belopp.

§42 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet. Styrelsen ska årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.

Styrelsen ska se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen ska uppdateras regelbundet.

§43 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Användning av bostadsrätt

§44 Användning av lägenhet

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

§45 Ordningsregler

Bostadsrättsföreningens ordningsregler ska vara i överensstämmelse med ortens sed och med föreskrifter som utfärdas av myndigheter (t.ex. räddningsverket). Bostadsrättshavare ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

§46 Störningar, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/hon 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.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till bostadsrättshavarens hushåll, av dem som besöker bostadsrättshavaren som gäst, av någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som

på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Föremål som är eller misstänks vara behäftat med ohyra får inte tas in i lägenheten.

§47 Inrymma utomstående

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

Bostadsrätt – ansvar och skyldigheter

§48 Bostadsrättshavarens grundansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även biutrymmen och uteplats, som hör till lägenheten. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende el, avlopp, vatten, värme och ventilation. Detsamma gäller anordningar för informationsöverföring.

§49 Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsföreningen ska teckna en kollektiv försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren svarar i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

§50 Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av följande

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och informationsöverföring, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg,

3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenhet med, inkl. ventil och termostat,
4. ventilationskanaler (inkl. från- och tilluftsventiler), som föreningen försett lägenheten med, samt även för anslutning till spiskåpa, som utgör del i husets ventilation,
5. korskopplingsskåp och säkringsskåp,
6. fönster och balkong-/altandörr (karm, målning utsida),
7. ytterdörrar (ytbehandling av utsida, brevhållare, namnskylt, lägenhetsnummer),
8. fastighetsboxar (postboxar) i trapphusens entréer,
9. nätväggar i källarförråd,
10. målning och underhåll av in- och utsida av balkong-/altanfront samt balkong-/altantak,
11. glas i balkongfront, underhåll av balkongstaket.

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

§51 Bostadsrättshavarens ansvar omfattar

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak; fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikt och fuktisolering på ett fackmässigt sätt,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, t.ex. sanitetsporlin, handdukstork, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, diskmaskin, håll, ugn, mikrovågsugn, tvättmaskin och torktumlare; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande foder, karm och tätningslister,
5. för fönster och balkong-/altandörr målning insida, vidare glas och isolerglaskasett (inkl. spanjolett, handtag/vred, beslag, gångjärn, lås och tätningslister), samt tröskel för balkong-/altandörr,
6. målning av radiatorer och värmeledningar.

7. ledningar för avlopp till anslutningspunkten för stamledningen,
8. ledningar för vatten och informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
11. spiskåpa, kolfilterfläkt, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
12. samtliga ledningar för el och informationsöverföring i lägenheten samt strömbrytare, uttag för el och IP-telefoni samt fasta armaturer,
13. brandvarnare,
14. elburen golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med,
15. ytterdörrar (ytbehandling av insida, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar),
16. trätrall på balkong-/altangolv.

§52 För biutrymmen tillhörande lägenheten gäller
Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa som för lägenheten.

Om lägenheten är utrustad med *balkong eller altan*, svarar bostadsrättshavaren för renhållning. Trätrallen, för vars underhåll bostadsrättshavaren svarar, får endast ersättas med annan trätrall.

Inglasning av balkong/altan, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med, svarar bostadsrättshavaren för.

Om det till lägenheten hör *uteplats* svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Uteplats omfattar endast stenläggningen, bostadsrättshavaren får inte plantera växter (buskar, perenner m.m.) på mark utanför stenläggningen. Vidare får bostadsrättshavaren inte utföra egna installationer (staket, skärmar eller liknande).

§53 Brand- eller vattenledningsskada

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse,
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - 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.

§54 Bostadsrättsföreningens rätt att avhjälpa brist

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

§55 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när så behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummat sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet är nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Förändringar i bostadsrättslägenhet**§56 Ingrepp i lägenhet**

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 eller vatten,
3. installation av anordning som påverkar husets ventilation,
4. inglasning av balkong,
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra att medge tillstånd till åtgärd som är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Andrahandsuthyrning**§57 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§58 Juridisk person och tillstånd till andrahandsupplåtelse

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet krävs för tillstånd till andrahandsupplåtelse endast att bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas i tid.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten

- och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

Förverkande av bostadsrätt

§59 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt de grunder som anges i BRL 7 kap.

Särskilda bestämmelser

§60 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§61 Upplösning

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

§62 Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, hyreslagen (jordabalken) och andra tillämpliga lagar.

