

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Basunen i Kungsbacka
Stadgarna är antagna på extra föreningsstämmor 8 Mars 2017
och 29 Mars 2017.

INNEHÅLL

I. OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

§ 3 Samverkan

II. ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

§ 5 Rätt till medlemskap

§ 6 Andelsförvärv

§ 7 Familjerättsliga förvärv

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

§ 9 Prövning av medlemskap

§ 10 Nekat medlemskap

III. AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättnings-avgift samt avgift för
andrahandsupplåtelse

IV. FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

§ 14 Föreningsstämma

§ 15 Motioner

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

§ 17 Dagordning

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

§ 19 Röstning

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

V. STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

§ 22 Konstituering och firmateckning

§ 23 Beslutsförhet

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

§ 25 Revisorer

§ 26 Valberedning

VI. FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

§ 28 Underhållsplan

§ 29 Över- och underskott

VII. BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

§ 36 Avhjälpande av brist

§ 37 Ingrepp i lägenhet, montering eller komplettering på husets utsida

§ 38 Användning av bostadsrätten

§ 39 Tillträde till lägenheten, eller den mark som ingår i bostadsrätten

§ 40 Andrahandsupplåtelse

§ 41 Inrymma utomstående

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

§ 44 Förverkandegrunder

§ 45 Vissa meddelanden

VIII. SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

§ 47 Upplösning

I. OM FÖRENINGEN

§ 1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FIRMA OCH SÄTE.

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Basunen i Kungsbacka. Styrelsen har sitt säte i Kungsbacka kommun i Hallands län.

§ 2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÄNDAMÅL.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem, som har bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 SAMVERKAN.

Bostadsrättsföreningen kan, genom ett särskilt tecknat avtal, uppdra åt annan uppdragstagare att biträda och samverka med bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

II. ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligt och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet, som överlåtelsen avser, samt ett pris.

Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 RÄTT TILL MEDLEMSKAP.

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som,

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller,

2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till, får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen om de villkor för medlemskap, som förskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäliligen bör godta honom/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.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

Juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får nekas medlemskap.

Kommun eller landsting, som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, får inte nekas medlemskap.

En juridisk person, som är medlem i bostadsrättsföreningen, måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål.

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 landsting

§ 6 ANDELSFÖRVÄRV.

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

§ 7 FAMILJERÄTTSLIGA FÖRVÄRV.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till 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.

§ 8 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 arvsskifte, eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person, som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet har skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet, uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 PRÖVNING AV MEDLEMSKAP.

Fråga om att anta en ny 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.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 NEKAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till, nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

III. AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till

lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske, enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av andelstal, som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst 2/3-delar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

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

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fullbetalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

§ 12 UPPLÅTELSE-, ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader, som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder, som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

IV. FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING.

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december för vart år.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 FÖRENINGSTÄMMA.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningen högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det.

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

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 MOTIONER.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie årsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

§ 16 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden, som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast vå veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag, använda elektroniska hjälpmedel.

Närmare reglering av förutsättningarna för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 DAGORDNING

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma;

1. Föreningstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning, som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.

19. Val av revisor/er och suppleant.
 20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
 21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
 22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
 23. Föreningsstämmans avslutande.
- Extra föreningsstämma.
- På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1 - 9 ovan, ange de ärenden, som ska behandlas.

§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE.

På föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar 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, eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig och daterad fullmakt.

Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 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.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan

röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning, anses inte röstning ha skett.

§ 20 PROTOKOLL VID FÖRENINGSSTÄMMA.

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att,

1. röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt,
3. om röstning har skett, ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras betryggande.

V. STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 STYRELSE.

Styrelsen består av minst tre och högst sju styrelseledamöter och inga suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ledamöter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal, närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 23 BESLUTSFÖRHET.

Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening, som de flesta röstande förenar sig om.

Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder.

När minsta antalet ledamöter är närvarande, krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 PROTOKOLL VID STYRELSESAMMANTRÄDE.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för mötet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av protokollet. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 REVISORER.

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst tre.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn/erna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 VALBEREDNING.

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag, som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

VI. FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 FONDER.

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 28 UNDERHÅLLSPLAN.

Styrelsen ska,

1. upprätta en underhållsplan för genomförandet 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 besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt,
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 ÖVER- OCH UNDERSKOTT.

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

VII. BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING.

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange,

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan, som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt,
6. datum för utfärdandet.

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring, som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

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

För vissa åtgärder i lägenheten eller på marken, som ingår i bostadsrätten, krävs styrelsens tillstånd enligt § 37.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat,

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling, som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,

2. icke bärande innerväggar,

3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin,

Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningssystem, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar till denna inredning,

4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister,

5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar,

6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,

7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning.

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

8. målning av radiatorer och värmeledningar,

9. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,

10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,

11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

12. eldstäder och braskaminer,

13. synlig delar av köksfläkt, kolfilter, fläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem.

Installation av anordning, som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten, samt brytare, eluttag och fasta armaturer,

15. brandvarnare, samt,

16. elburen golvvärme och handdukstork, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, carport eller annat lägenhetskoment, har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen, som för lägenheten enligt ovan.

Detta gäller även mark, som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med altan eller hör till lägenheten mark/uteplats, som är upplåten med bostadsrätt, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Vad avser mark/uteplats anlagd av bostadsrättsföreningen, är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar, som bostadsrättsföreningen svarar för, enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR.

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt 5 31, är väl underhållet och i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring, som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsskiljande eller bärande vägg.
3. värmepannor, radiatorer och värmeledningar i lägenheten, som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon, som utgör en del av husets ventilation, samt,
5. ytterdörr, samt i förekommande fall av bostadsrättsföreningen monterat staket.

§ 33 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA SAMT OHYRA.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättsföreningen endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÖVERTAGANDE AV UNDERHÅLLSÅTGÄRD.

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation, samt byta inredning och utrustning, som bostadsrättshavaren enligt 5 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd, som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 FÖRÄNDRING AV BOSTADSRÄTTSLÄGENHET.

Om ett beslut, som fattas på föreningsstämma innebär att en lägenhet, som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller nybyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av det röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 AVHJÄLPANDE AV BRIST.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så 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 bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 INGREPP I LÄGENHET, MONTERING ELLER KOMPLETTERING PÅ HUSETS UTSIDA.

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme eller vatten,
3. annan väsentlig förändring i lägenheten,
4. montera anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor eller andra antenner,
5. komplettera med buskar, häck eller träd i tomtgräns, eller anlägga altan eller staket.

Om det krävs för utförande av reparations- och underhållsåtgärder i eller utanför huset, är bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad de- och återmontera det som tidigare eller nuvarande bostadsrättshavare monterat, kompletterat med eller anlagt själv eller låtit annan utföra. Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd, som anges i första stycket, om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 38 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN.

Vid användning av bostadsrätten ska bostadshavaren se till att de som bor i omgivningen inte ut sätts 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 utom huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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.

§ 39 TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN ELLER DEN MARK, SOM INGÅR I BOSTADSRÄTTEN.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten eller på den mark som ingår i bostadsrätten, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete, som bostadsrättsföreningen svarar för, eller för att avhjälpa skada eller brist när bostadsrättshavaren försummar ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten, eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av

större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det, kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 40 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 något 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.

När en juridisk person innehar en bostadsrättslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte,

- * 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,

- * 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.

§ 41 INRYMMA UTOMSTÅENDE.

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

§ 42 ÄNDAMÅL MED BOSTADSRÄTTEN.

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

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i avsägelsen.

§ 44 FÖRVERKANDEGRUNDER.

Nyttjanderätten till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift, om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, eller, när det gäller en lokal eller ett förråd, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. Olovlig upplåtelse i andra hand, om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. Annat ändamål, om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra, 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande, om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde, om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt, om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt,

10. Brottsligt förfarande, 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser.

Punkt 3 - 5 och 7 - 9.

Uppsägning enligt punkt 3 - 5 eller 7 - 9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1 - 6 och 7 - 9.

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 - 6 eller 7 - 9 förverkad, men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållanden som avses.

Punkt 2.

Ar nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten,

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i Kungsbacka kommun.

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal eller förråd - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3.

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska

socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 VISSA MEDDELANDEN.

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet,
2. tillsägelse att avhjälpa brist,
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift,
4. tillsägelse att vidta rättelse,
5. meddelande till socialnämnden,
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen,
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna, eller till någon annan, då krav enligt lag finns på skriftlig information, använda elektroniska hjälpmedel.

Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

VIII. SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 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- och ombyggnader av sådan egendom.

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

§ 47 UPPLÖSNING

Om bostadsrättsföreningen upplöses, ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.