

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

#

## Brf Adolf Fredrik i Malmö

STADGAR | 2023-05-15

Innehåll

[OM FÖRENINGEN](#_Toc467654098)

[1 § Namn, säte och ändamål 2](#_Toc467654099)

[2 § Medlemskap och överlåtelse 2](#_Toc467654100)

[3 § Medlemskapsprövning juridisk person 2](#_Toc467654101)

[4 § Medlemskapsprövning fysisk person 2](#_Toc467654102)

[5 § Bosättningskrav 2](#_Toc467654103)

[6 § Andelsägande](#_Toc467654104) 2

[7 § Insats, årsavgift, upplåtelseavgift](#_Toc467654105) 2

[8 § Årsavgiftens beräkning](#_Toc467654106) 2

[9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 3](#_Toc467654107)

[10 § Övriga avgifter 3](#_Toc467654108)

[11 § Betalning av avgifter 3](#_Toc467654109)

[FÖRENINGSSTÄMMA](#_Toc467654110)

[12 § Föreningsstämma 3](#_Toc467654111)

[13 § Motioner 3](#_Toc467654112)

[14 § Extra föreningsstämma](#_Toc467654113) 3

[15 § Dagordning](#_Toc467654114) 3

[16 § Kallelse 4](#_Toc467654115)

[17 § Rösträtt 4](#_Toc467654116)

[18 § Närvarorätt, ombud och biträde](#_Toc467654117) 4

[19 § Röstning 5](#_Toc467654118)

[20 § Jäv på stämma 5](#_Toc467654119)

[21 § Resultatdisposition 5](#_Toc467654120)

[22 § Valberedning 5](#_Toc467654121)

[23 § Stämmans protokoll](#_Toc467654122) 5

[STYRELSE OCH REVISION](#_Toc467654123)

[24 § Styrelsens sammansättning](#_Toc467654124) 5

[25 § Konstituering 6](#_Toc467654125)

[26 § Styrelsens protokoll 6](#_Toc467654126)

[27 § Beslutförhet och röstning 6](#_Toc467654127)

[28 § Firmateckning 6](#_Toc467654128)

[29 § Jäv i styrelsearbetet 6](#_Toc467654129)

[30 § Beslut i vissa frågor 6](#_Toc467654130)

[31 § Styrelsens åligganden 6](#_Toc467654131)

[32 § Medlems- och lägenhetsförteckning](#_Toc467654132)6

[33 § Räkenskapsår 7](#_Toc467654133)

[34 § Revisor 7](#_Toc467654134)

[35 § Revisionsberättelse 7](#_Toc467654135)

[BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER](#_Toc467654136)

[36 § Bostadsrättshavarens ansvar 7](#_Toc467654137)

[37 § Ytterligare installationer 8](#_Toc467654138)

[38 § Brand- och vattenledningsskador](#_Toc467654139) 8

[39 § Komplement](#_Toc467654140) 8

[40 § Stambyte i våtrum](#_Toc467654141) 8

[41 § Felanmälan](#_Toc467654142) 8

[42 § Gemensam upprustning](#_Toc467654143) 8

[43 § Vanvård och otillåtna förändringar](#_Toc467654144) 8

[44 § Övriga anordningar](#_Toc467654145) 8

[45 § Förändring i lägenhet](#_Toc467654146) 8

[ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN](#_Toc467654147)

[46 § Användning av bostadsrätten](#_Toc467654148)  9

[47 § Sundhet, ordning och gott skick](#_Toc467654149)  9

[48 § Tillträdesrätt](#_Toc467654150)  9

[49 § Andrahandsuthyrning](#_Toc467654151)  9

[50 § Inneboende](#_Toc467654152)  9

[FÖRVERKANDE](#_Toc467654153)

[51 § Förverkandegrunder](#_Toc467654154)  9

[52 § Tvångsförsäljning](#_Toc467654155) 10

[ÖVRIGT](#_Toc467654156)

[53 § Meddelanden](#_Toc467654157) 10

[54 § Elektronisk kommunikation](#_Toc467654158) 10

[55 § Framtida underhåll](#_Toc467654159) 10

[56 § Underhållsplan](#_Toc467654160) 10

[57 § Upplösning och likvidation](#_Toc467654161) 10

[58 § Tillämpliga regler](#_Toc467654162) 11

[59 § Stadgeändring](#_Toc467654163) 11

### OM FÖRENINGEN

1. Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrätts­föreningen Adolf Fredrik i Malmö. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekono­miska intressen genom att i föreningens hus upp­låta bostäder för permanent boende åt med­lemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostads­rätts-havare.

1. Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till med­lem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlem­skap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlems­ansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelse­handling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upp­låtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrätts-havarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

1. Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person skall vägras medlemskap såvida inte lag eller förordning säger annat.

1. Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap 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.

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

1. Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

1. Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter för­värvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

1. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelse­avgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

1. Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostads­rättshavarna betalar årsavgift till före­ningen.

Års­av­gif­terna fördelas på bostadsrätts­­lägen­­heterna i förhållande till lägen­heternas andelstal.

Beslut om ändring av grund enligt vilken årsavgifterna ska beräknas ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

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

## **Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelse-avgiften får uppgå till högst 5 % och pant-sättningsavgiften till högst 5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbas-belopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

1. Övriga avgifter

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

1. Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkasso­kostnader mm.

### FÖRENINGSSTÄMMA

1. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

1. Motioner

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

1. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extra­stämman kom in till styrelsen.

1. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska före-komma:

1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomståendes närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer samt valberedningen för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-8 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

1. Kallelse

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

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före förenings­stämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett förenings­stämmo­beslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stäm­man inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fort­satt före­nings­stämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med förenings­stämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta förenings­stämman med iakt­tagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt till­sam­mans kan få en gemensam kallelse. Om medlem upp­givit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dess­utom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. I vissa fall ska kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 54 § är uppfyllda.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska under­laget innehålla både gällande och föreslagna stad­gar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

1. Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostads-rätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

1. Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, revisorer och revisors-suppleanter får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag. Stämmans ordförande leder mötet och assisteras av protokollföraren. Stämmo-ordföranden får närvara vid stämman även om denne inte är medlem.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från ut­färdandet. Ombud får företräda högst en (1) med­lem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälp­lig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

* annan medlem
* medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
* föräldrar
* syskon
* barn
* annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
* god man
* innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtids­fullmakter

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin för­myn­dare.

Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

1. 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.

Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på be­gäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestäm­melser i bostadsrättslagen.

1. Jäv på stämma

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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

1. Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlem­marna i förhållande till lägenheternas insatser.

1. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie förenings­stämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till val av styrelse och revisorer.

1. Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande ska tas in i eller biläggas proto­kollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas till­gängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

### STYRELSE OCH REVISION

1. Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och supp­leant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familje­hushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i före­gående mening.

1. Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funk­tio­närer.

1. Styrelsens protokoll

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

1. Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är när­va­ran­de. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelse­ledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbets­ordning.

1. Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

1. Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelse­ledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som ledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intresse­gemenskap föreligger mellan bostadsrätts­föreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

1. Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens sam­tycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt sam­tycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyres­nämnden.

1. Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och för­valt­ning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räken­skapsårets utgång (balansräkning) samt innehålla en kassaflödesanalys. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie förenings­stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie förenings­stämma hålla årsredovisningen, revisions­berättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteck­ningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).
6. Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostads­rätts­före­ningens medlemmar (medlems­för­teck­ning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlems­för­teckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhets­för­teckningen ska inne­hålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekono­miska plan som ligger till grund för upp­låtelserna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt
5. pantsättning av respektive bostadsrätt.

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

1. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

1. Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor ska utses ett registrerat revisions­bolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisors­suppleanter väljs för tiden från ordinarie före­nings­stämma fram till och med nästa ordinarie före­nings­stämma. Revisorer behöver inte vara medlem­mar i före­ningen.

1. Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

1. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhets­komplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

* ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
* icke bärande innerväggar
* till fönster hörande tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
* till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altan­dörr
* innerdörrar och säkerhetsgrindar
* lister, foderoch stuckaturer
* elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
* golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägen­heten med
* eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
* ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostads­rätts­havarens lägenhet
* undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
* ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
* brandvarnare

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

* fuktisolerande skikt
* inredning och belysningsarmaturer
* vitvaror och sanitetsporslin
* klämring till golvbrunn
* rensning av golvbrunn och vattenlås
* tvättmaskin inklusive ledningar och anslutnings­kopplingar på vattenledning
* kranar och avstängningsventiler
* ventilationsfläkt
* elektrisk handdukstork

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

* vitvaror
* köksfläkt
* rensning av vattenlås
* diskmaskin inklusive ledningar och anslutnings­kopplingar på vattenledning
* kranar och avstängningsventiler; i fråga om gas­ledningar svarar bostadsrätts-havaren endast för målning.
1. Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

1. Brand- och vattenledningsskador

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

1. Komplement

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.

1. Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

1. 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.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

1. Gemensam upprustning

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

1. Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 45 § så att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostads­rätts­havarens bekostnad.

1. Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkong­inglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabol­antenner och annat får sättas upp 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 sådana anord­ningar på egen bekostnad.

1. Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvansknings­förbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Bostads-rättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

1. Användning av bostadsrätten

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

1. Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordnings­regler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägen­hets­komplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, som bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrätts­havarens räkning.

1. Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

1. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrätts­havare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upp­låtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägen­heten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahands-upplåtelse. Samtycke ska lämnas om bostads­rätts­havaren har skäl för upplåtelsen och före­ningen inte har någon befogad anledning att vägra sam­tycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyres­nämnden.

1. Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

1. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

* bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andra­hands­upplåtelse
* lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
* bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
* lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
* bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upp­låtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostads­rätts­havaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål under­rätta styrelsen om att det finns ohyra i lägen­heten, bidrar till att ohyran sprids i huset
* lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordnings­regler som föreningen meddelar
* bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägen­heten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
* bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för före­ningen att skyldigheten fullgörs
* lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksam­het som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
* bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 45 § första eller andra stycket

Om föreningen säger upp bostadsrätts-havaren till av­flyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

1. Tvångsförsäljning

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

### ÖVRIGT

1. Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på hemsida eller distribueras genom utdelning.

1. Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälp­medel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mot­tagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elekt­roniska hjälp­medel kan när som helst återta sitt sam­tycke.

1. Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp i enlighet med föreningens underhållsplan.

1. Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genom­förande av underhållet av föreningens hus och årligen bud­getera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säker­ställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska årligen följa och upp­datera underhållsplanen för genomförande av under­hål­let av föreningens fastighet/er med tillhörande bygg­na­der.

1. Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägen­heternas insatser. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

1. Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostads­rättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordnings­regler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

1. Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på före­nings­stämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §. Beslutet är giltigt om samtliga röst­berät­tigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) 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 stämmo-ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut före­skriva högre majoritetskrav.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den och den

Malmö den

Bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik I Malmö

………………………………………………………….

………………………………………………………….

…………………………………………………………

………………………………………………………….

………………………………………………………….