Registrerades av Bolagsverket
2023-11-01 14:10
R590908/23

Brf Rönningeborg

Org.nr 715600-2060

Stadgar

Antagna av föreningsstämman 2009-06-01

Reviderade 2010-11-01

§53

Reviderade 2018-10-03

§5, §12, §18, §20, §30, §56

Reviderade 2023-10-16

§6, §8, §11, §27, §52, §17, §18, §25, §35, (även rubrikändring) §36, §40, §42, §44, §48 (punkt 10), §53, §20, §48 (punkt 6)

ZS AB

Stadgar Brf Rönningeborg

Innehållsförteckning **Sidan**

FÖRENINGEN 3
1 § Firma, ändamål och säte 3
2 § Övrig verksamhet 3
3 § Medlemskap och överlåtelse 3
4 § Medlemskapsprövning - juridisk person 3
5 § Medlemskapsprövning - fysisk person 4
6 § Bosättningskrav 4
7 § Dödsbo 4
8 § Andelsägande 4
9 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift 4
10 § Årsavgiftens beräkning 4
11 § Dröjsmål med betalning 5
12 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift 5
13 § Övriga avgifter 5
FÖRENINGSSTÄMMA 5
14 § Föreningsstämma 5
15 § Motioner 5
16 § Extra föreningsstämma 5
17 § Dagordning 5
18 § Kallelse 6
19 § Rösträtt 6
20 § Ombud och biträde 6
21 § Röstning 7
22 § Jäv 7
23 § Valberedning 7
24 § Stämmans protokoll 7
STYRELSE OCH REVISION 8
25 § Styrelsens sammansättning 8
26 § Styrelsens protokoll 8
27 § Beslutförhet och röstning 8
28 § Beslut i vissa frågor 8
29 § Firmateckning 8

AE

30 § Styrelsens åligganden 8
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning 9
32 § Räkenskapsår 9
33 § Revisorer. 9
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER 9
34 § Bostadsrättshavarens ansvar 9
35 § Ytterligare installationer 10
36 § Brand- och vattenledningsskador 11
37 § Komplement 11
38 § Felanmälan 11
39 § Gemensam upprustning 11
40 § Vanvård 11
41 § Tillbyggnad 11
42 § Ombyggnad 11
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN 12
43 § Användning av bostadsrätten 12
44 § Sundhet, ordning och gott skick 12
45 § Tillträdesrätt 12
46 § Andrahandsuthyrning 12
47 § Inneboende 12
FÖRVERKANDE 13
48 § Förverkandegrunder 13
49 § Hinder för förverkande 13
50 § Ersättning vid uppsägning 13
51 § Tvångsförsäljning 13
ÖVRIGT 13
52 § Meddelanden 13
53 § Fonder 14
54 § Upplösning, likvidation mm. 14
55 § Tolkning 14
56 § Stadgeändring 14

BAE

Stadgar Brf Rönningeborg

FÖRENINGEN

§ 1 Firma, ändamål och säte
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rönningeborg.

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

Styrelsen har sitt säte i Salems kommun.

§ 2 Övrig verksamhet
Föreningen skall utan vinstsyfte tillhandahålla vissa måltider inom föreningens lokaler åt boende i föreningens fastighet samt deras gäster mot av styrelsen fastställd avgift.

Föreningen skall verka för social samvaro, trivsel och kulturellt utbyte för de boende, bland annat genom att tillhandahålla utrymmen inom fastigheten för dessa ändamål och stödja verksamheten ekonomiskt, det s.k. Rönningeborgskonceptet.

För gåvor, donationer, bidrag, försäljningar och andra extraordinära inkomster som inte har samband med föreningens administration, fastighetsförvaltning eller restaurangrörelse finns Rönningeborgsfonden. Medel ur fonden används för trivselbefrämjande åtgärder av bestående art för föreningens medlemmar. Fonden administreras av styrelsen och redovisas i föreningens årsredovisning.

§ 3 Medlemskap och överlåtelse
Medlemskap erhålls samtidigt med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas, styrkt kopia, på överlåtelsehandling som skall 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.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

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

§ 4 Medlemskapsprövning - juridisk person
Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

§ 5 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.

Styrelsen kan vägra medlemskap om den eller de som söker medlemskap är under 55 år.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§ 6 Bosättningskrav
Om förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 7 Dödsbo
Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen.

Tre år efter dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller förvärvats av någon som inte får vägras inträde i föreningen och som sökt medlemskap.

Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

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

§ 9 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 10 Årsavgiftens beräkning
Årsavgiften fördelas på bostadsrättlägenheterna enligt de relativa hyrestal som utarbetats av Hyresmarknadskommittén.

Andelstalen beräknas efter respektive lägenhets bostadsareas andel av den totala bostadsarean inom fastigheten.

Ändring av grunden för beräkning av andelstal, andelsvärde och årsavgift beslutas av föreningsstämma.
Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för elektrisk energi skall erläggas efter varje enskild lägenhets förbrukning.

HAE

§ 11 Dröjsmål med betalning
Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 12 Överlåtelse- och pantsättningsavgift
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 14 Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 april och senast den 30 juni.

§ 15 Motioner
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta skriftligen före februari månads utgång.

§ 16 Extra föreningsstämma
Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av föreningens samtliga röstberättigade.

§ 17 Dagordning
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter för nästkommande verksamhetsår
15. Val av föreningens ordförande på ett år
16. Val av styrelseledamöter på två år
17. Val av suppleanter på ett år

BKE

18. Val av auktoriserad revisor på ett år
19. Val av två revisorer på ett år
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen för nästa verksamhetsår
21. Val av valberedning på två år. Valberedningen konstituerar sig själv.
22. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
23. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7och 23 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 18 Kallelse
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman ska hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämma har fattat.

Kallelsen till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:
1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling

Kallelsen skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress) Om medlem uppgivit annan postadress skall kallelsen i stället skickas till dit. Kallelsen skall dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus.

§ 19 Rösträtt
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 20 Ombud och biträde
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller endast för en föreningsstämma. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. Person som biträder medlem på föreningsstämman har även yttranderätt.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.
Ombud och biträde får endast vara:

1. annan medlem
2. medlemmens make/maka, eller sambo
3. föräldrar
4. syskon
5. barn
6. annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
7. god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

§ 21 Röstning
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som föreningens 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 skall genomföras. På begäran av röstberättigad skall, vid personval, sluten omröstning alltid genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 22 Jäv
En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

§ 23 Valberedning
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning.

Valbar till valberedning är medlem, make/maka/sambo som är folkbokförda på föreningens fastighet.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.
Valberedningen skall också föreslå stämmoordförande vid ordinarie stämma.

Valberedningen skall vidare till styrelsen lämna förslag på medlemmar i trivselgrupp, biblioteksgrupp samt andra av styrelsen beslutade grupper.

§ 24 Stämmans protokoll
Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller att:
1. röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet.
4. röstetalen för suppleanter skall anges

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

STYRELSE OCH REVISION

§ 25 Styrelsens sammansättning
Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse som består av en ordförande och minst tre och högst fem övriga ledamöter samt minst en och högst fem suppleanter.

Ordförande, styrelseledamöter och suppleanter väljs bland medlemmar och deras makar eller sambor på ordinarie föreningsstämma. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Ordförande väljs för en tid av ett år och styrelseledamöterna för en tid av två år på ordinarie stämma.
Suppleanterna väljs på ett år på ordinarie föreningsstämma.
Suppleanter deltar i styrelsearbetet och har yttrande- och förslagsrätt men de har rösträtt endast då de ersätter ordinarie ledamot. Suppleanterna ersätter ordinarie ledamot i den ordning de väljs på föreningsstämman.

Fyllnadsval kan ske på extra stämma.

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

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

§ 28 Beslut i vissa frågor
Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter i förening.

§ 30 Styrelsens åligganden
Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att svara för att föreningen följer de bestämmelser som finns i föreningsstadgar, lagar och avtal som föreningen ingått med annan part.
3. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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)
4. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
5. att revisorerna ska senast tre veckor innan stämman avge revisionsberättelsen till styrelsen
6. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
7. att föra medlems- och lägenhetsförteckning:
   föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i GDPR/General data protection regulation (Dataskyddsförordningen)
8. att utse medlemmar i trivselgrupp, biblioteksgrupp samt andra av styrelsen beslutade grupper
9. att upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus
10. att årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens egendom
11. att varje år besiktiga egendomen

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 32 Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisorer.
Ordinarie föreningsstämma skall för en tid av ett år välja en auktoriserad revisionsfirma samt två revisorer bland föreningens medlemmar.

Revisorerna skall kontinuerligt följa styrelsens arbete och vid behov göra erinringar.

En gång om året, före ordinarie föreningsstämma, skall revisorerna genomföra en fullständig revision av föreningens räkenskaper och förvaltning och senast tre veckor före stämman överlämna revisionsberättelse med kommentarer till styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 34 Bostadsrättshavarens ansvar
Bostadsrättshavaren skall ha gällande hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt och på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:
1. ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
2. icke bärande innerväggar

3. glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordningar, inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren
4. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning. Motsvarade gäller för balkong- eller altandörr, innerdörrar och säkerhetsgrindar lister, foder och stuckaturer. Föreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida, utsidan på balkong- och altandörr liksom synliga delar av fönster/fönsterdörrar. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
5. elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer och värmeledningar
6. elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavare försett lägenheten med
7. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
8. el central (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
9. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
10. brandvarnare

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

1. till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
2. inredning och belysningsarmaturer
3. vitvaror och sanitetsporslin
   golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
4. rensning av golvbrunn och vattenlås
5. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
6. kranar och avstängningsventiler
7. ventilationsfläkt
8. elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

1. vitvaror
2. köksfläkt och spiskåpa
3. rensning av vattenlås
4. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
5. kranar och avstängningsventiler.

§ 35 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren har även ansvar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 36 Brand- och vattenledningsskador
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 36 a
Ersättning för inträffad skada: Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 36

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

För balkong/ altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 38 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.

§ 39 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.

§ 40 Vanvård
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 42, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 41 Tillbyggnad
Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, solskydd etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§ 42 Ombyggnad
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 befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten.
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

BA

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

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 43 Användning av bostadsrätten
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen

§ 44 Sundhet, ordning och gott skick
Störningar mm. Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utses för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det 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 även rätta sig efter föreningens ordningsregler.
Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.
Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.
Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.
Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten ska bostadsrättshavaren genast underrätta styrelsen.

§ 45 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.

§ 46 Andrahandsuthyrning
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

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

BAE

FÖRVERKANDE

§ 48 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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
6. om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.
10. bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 44

§ 49 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler skall föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 50 Ersättning vid uppsägning

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

§ 51 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 52 Meddelanden

Meddelanden anslås på anslagstavlorna i respektive hus, meddelas via hemsida eller genom utdelning.

§ 53 Fond
Inom föreningen ska följande fond finnas:

Fond för yttre underhåll
Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.
Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden ska användas till att täcka kostnader för omfattande underhålls- och reparationskostnader, som inte lämpligen kan täckas av årsavgifter eller andra löpande inkomster.

§ 54 Upplösning, likvidation mm.
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 55 Tolkning
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning.

Föreningen har utfärdat anvisningar i "Så har vi det på Rönningeborg" för förtydligande av dessa stadgar.

§ 56 Stadgeändring
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.
Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-29 samt på extra föreningsstämma 2023-10-16 antogs enhälligt dessa omarbetade stadgar.

Jan Berthem
Ordförande

Anita Eininger
Ledamot