

Stadgar för Bostadsrättsförening Kulten

Föreningens ändamål

§1

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås.

Allmänna bestämmelser

§3

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen till fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§4

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§5

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Förhandsavtal

§6

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i kapitel 5 bostadsrättslagen ingå i avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§7

Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från den skriftliga ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskaps prövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

§8

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att hen kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§9

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt varit sammanboende med bostadsrättshavaren.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med §1 rätt att vägra medlemskap.

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

Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§10

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av köpare och säljare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Med denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheter i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

§11

Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt.

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen förvärvar bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt kapitel 8 bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och har sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kapitel 8 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlem-

skap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kapitel 8 bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kapitel 8 bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kapitel 8 bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid:

- Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt kapitel 8 bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten.
- Förvärv som görs av en kommun eller landsting.

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalnings förpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§12

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Årsavgiften fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas storlek (kvm). Årsavgiften fastställs av styrelsen så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Betalning av årsavgiften är fördelad på månad för bostad och betalning ska erläggas senast sista vardagen för varje kalender månad.

Vid försenad inbetalning av årsavgift utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen 1975:635 på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Bostadsrättshavare får även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag 1981:739 om ersättning för inkassoavgifter.

Överlåtelseavgift kan tas ut vid övergång av bostadsrätt som ska betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag 1962:381 om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen. Pantsättningsavgift kan tas ut vid pantsättning av bostadsrätt som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgå till ett belopp som motsvarar en (1) procent av gällande basbelopp enligt lag 1962: 381 om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter för tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garage, extra parkeringsplats, elstolpe, extra förrådsutrymme, övernattningslägenhet, bastu samt grillkåtan utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Räkenskapsår och årsredovisning

§13

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Den består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§14

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Kallelse till föreningsstämma

§15

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra (4) veckor före stämman och senast två (2) veckor före ordinarie och senast en (1) vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus, på föreningens hemsida och på föreningens Facebook sida.

Motionsrätt

§16

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

Dagordning

§17

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Val av ordförande.
2. Anmälan om stämmoordförandens val av protokoll förare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av en (1) person som jämte stämmoordföranden justerar protokollet samt val av rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisor för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor/er och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga i kallelsen anmälda ärenden.
17. Öppen frågestund.
18. Stämma förklaras avslutad.

På extra föreningsstämma får inte några beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§18

På föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en (1) röst tillsammans. Endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt stadgar och lag har rösträtt.

Ombud och biträde

§19

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska medföra skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska medföras i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en (1) medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett (1) biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§20

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag. Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

Valberedning

§21

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå lämpliga kandidater till de förtroende uppdrag till vilka val sak förrättas på föreningsstämma.

Det är valberedningens uppgift att aktivt söka lämpliga kandidater i bostadsrättshavarna som permanent bor i Brf. Kulten, genom att regelbundet prata med de boende och informera om uppgifterna en styrelse har och vilka olika ledamöters- och suppleant roller den omfattar så att fler personer har möjlighet att ställa upp i kommande val.

Styrelsen

§22

Styrelsens uppgift är att företräda föreningen och ansvara för föreningens organisation, ekonomi, trygga föreningens hus och andra angelägenheter. Styrelsen ska genom olika aktiviteter öka medlemmars samhörighet samt tillvara ta medlemmars intressen.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år och kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften av de valda, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter. För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska bestå av sju (7) ordinarie ledamöter och tre (3) suppleanter. Valbar till uppdrag som ledamot eller suppleant är inom europeiska samarbetsområdet bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och bor permanent på Knotavägen, Brf. Kulten. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt kapitel 11 §7 föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Brf. Kultens ledamöter och suppleanter är följande:

1. Ordförande – har ett övergripande ansvar.
2. Vice ordförande – ska stödja ordförande och ersätta denne vid behov.
3. Sekreterare – sköter dokumentation på styrelsemöten m.m.
4. Kassör – sköter all hantering av kontanta medel inom föreningen.
5. Ordinarie ledamot
6. Ordinarie ledamot
7. Ordinarie ledamot
8. Suppleant
9. Suppleant
10. Suppleant

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förkommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice

ordförande. Vid samma sammanträde ska även sekreterare, kassör, brandskyddsansvarig och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.

Ordföranden ser till att sammanträde hålls när så erfordras. En styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas, sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordförande är, om sådan framställan görs, skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll ska föras vid styrelsens sammanträden och andra möten, protokollet ska justeras av ordförande samt en ledamot. Protokoll från styrelsens sammanträden ska föras i löpnummerordning (årsvis) och förvaras på ett betryggande sätt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m. får inte göras av styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen utan föreningsstämmans bemyndigande.

Styrelsen får heller inte besluta om större projekt exempelvis om- och tillbyggnad av föreningens egendom, med undantag för åtgärder som ska vidtas enligt föreningens underhållsplan, utan föreningsstämmans godkännande.

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse ange kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen säger att styrelsen eller annan företrädare av föreningen inte får företa sig en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt medlem eller någon annan nackdel för föreningen eller annan medlem.

Revisorer

§23

Revisorerna ska till antalet vara två (2), en (1) auktoriserad och en (1) av stämman invald revisor vars uppgifter är att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Revisorerna utses årligen på årsmötet.

§24

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed. Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en föreskriven revisionsberättelse till årsmötet.

Stadgar

§25

Ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade vid årsmöte eller extra föreningsstämma är ense om detta. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut om ändring av stadgarna ska omgående anmälas till Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen skett.

Underhållsplan

§26

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§27

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla och reparera lägenheten. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation samt anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd, se §31 i dessa stadgar. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- Ytskikt på lägenhetens golv, väggar och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar och stuckatur.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.
- El och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutnings kopplingar på vattenledning till denna inredning.

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar.
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i aktuell lägenhet.
- Armaturer för vatten exempelvis blandare, duschmunstycke m.m. avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Eldstäder och braskaminer.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt.
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Elektrisk golvvärme.
- Handdukstork och egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenskada (skada på grund av utströmmande vatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Målning utförs enligt föreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelses bestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter

§28

Bostadsrättsföreningen svarar för:

- Reparationer av ledningar för avlopp från golv och neråt i stammen, värme, el in till lägenhetscentral och vatten in till lägenhetens avstängnings- ventil i nisch

samt om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

- Underhållsansvaret för ledningar, avlopp, el, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.
- Underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.
- Rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§29

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt §27 ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard.

§30

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§31

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§32

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

- Ingrepp i en bärande konstruktion.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten samt ventilationsdon exempelvis köksfläkt.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten exempelvis om- och/eller tillbyggnation av kök och/eller våtutrymmen.
- Inglasning/målning av balkong/uteplats.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadsrättslägenhet i föreningen är att den ska vara en permanent bostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta ska iakttagas av den som han svarar för.

Tillträde till lägenheten

§34

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

När bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt kapitel 8 bostadsrättslagen, är det innehavarens skyldighet att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om lägenheten inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Överlåtelse i andra hand

§35

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen gett sitt tillstånd till detta. Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahands upplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om hen under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte:

- Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt kapitel 8 bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.
- Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock snarast underrättas om upplåtelsen.

§36

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklas, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållanden lägenheternas storlek.

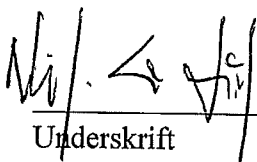
§37

I allt som gäller föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelserna i dessa stadgar framleds skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning ska lagen gälla.

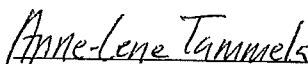
Ovanstående stadgar har antagits vid Brf. Kultens sammanträde den 2015 03 08



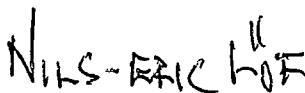
Underskrift



Underskrift



Namnförtydligan



Namnförtydligan



Stadgarna godkänns av _____ datum _____

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligan

Namnförtydligan

