Stadgar

För

Bostadsrättsföreningen

Lärjedalen

Privata BRF andelstal

Insatserna är frikopplade och årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal

Innehållsförteckning

§ 1 Firma, Ändamål och säte 8

§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m 8

§ 3 Definationer 8

§ 4 Föreningens medlemmar(Tidigare § 6) 9

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap 9

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av

Bostadsrätt (§5 tidigare §7 § 6 tidigare § 8) 9

§ 7 Upplåtelseavtalets Innehåll m.m (Tidigare § 4) 10

§ 8 Förhandsavtal (tidigare § 5) 10

§ 9 Överlåtelseavtal (tidigare § 10) 10

§ 10 Ogiltlighet vid vägrat medlemskap(tidigare § 9) 11

§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt 11

§ 12 Betalningsansvar efter övergång av 12

bostadsrätt (tidigare § 11) 13

§ 13 Åtgärder i lägenhet som vidtagits av

Tidigare innehavare (tidigare§11) 13

§ 14 Avsägelse av bostadsrätt (tidigare § 38) 13

§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet (Tidigare §39) 13

§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen(tidigare § 12) 14

§ 17 Årsavgift och andelstal(tidigare § 12) 14

- Fastställande av årsavgift
- Särskild debitering
- Betalning av årsavgiften
- Andelstal

§ 18 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 15

(tidigare § 12)

§ 19 Ränta och inkassoavgifter vid försenad årsavgiftsbetalning(Tidigare § 12) 16

§ 20 övriga avgifter (tidigare § 12) 16

§ 21 Föreningens legala panträtt (tidigare § 40) 16

§ 22 Avsett ändamål (tidigare § 34) 16

§ 23 Sundhet, ordning och skick(tidigare § 34) 17

§ 24 Upplåtelse av lägenhet i andra hand(tidigare§36) 19

§ 25 Inneboende(tidigare §37) 20

Underhåll av lägenhet 20

§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar(tidigare§ 31) 20

§ 27 Balkong, altan, takterrass(tidigare §31) 21

§ 28 Våtutrymmen och kök (tidigare § 31) 21

§ 29 Föreningens ansvar (tidigare § 31) 22

§ 30 Reprationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada

(tidigare §31) 23

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister (tidigare § 31) 23

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren svarar för (tidigare § 31) 24

§ 33 Ersättning för inträffad skada (tidigare § 31) 24

§ 34 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad (tidigare § 32) 24

§ 35 Föreningens rätt till tillträde i lägenheten 24

§ 36 Ändring av lägenhet (tidigare § 33) 25

§ 37 Underhållsplan (tidigare § 14) 25

§ 38 Fond för underhåll (tidigare § 15) 25

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 39 Förverkandegrunder (tidigare § 41) 26

- Dröjesmål insats eller upplåtelse
- Dröjesmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Olovlig andrahandsupplåtelse
- Annat ändamål eller inneboende till men för förening eller medlem
- Ohyra
- Vanvård ,störning , brott mot sundhet, ordning och gott skick
- Vägra tillträde
- Skyldighet av synnerlig vikt

- Brottsligt förfarande m.m

§ 40 Hinder för förverkande (tidigare §41) 27

§ 41 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m.m (tidigare § 42) 28

Styrelsen och valberedningen

§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse (tidigare 43) 29

§ 43 Skyldighet att avflytta (tidigare) 30

§ 44 Rätten till ersättning för skada vid uppsägning (tidigare § 44) 31

§ 45 Förfarande vid uppsägning (tidigare §44) 31

§ 46 Tvångsförsäljning (tidigare § 45) 31

§47 Styrelsen (tidigare § 16) 32

§48 ledamöter och suppleanter (tidigare § 16) 32

§ 49 Ordförande och sekreterare 33

§ 50 Sammanträde (tidigare §16) 33

§ 51 Styrelsen beslutsförhet (tidigare § 16) 33

§ 52 Protokoll (tidigare § 16) 34

§ 53 Vissa beslut (tidigare § 16) 34

- Beslut om inteckning m.m
- Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m

§ 54 Firmatecknare (tidigare § 16) 35
§ 55 Besiktningar (tidigare § 16) 35
§ 56 Likhetsprincipen (tidigare § 16) 35

Föreningsstämma

§ 57 När stämma skall hållas (tidigare § 22) 35

§ 58 Dagordning (tidigare §23) 36

§ 59 Kallelse (tidigare § 24) 37

- Ordinarie stämma
- Extra stämma

§ 60 Motioner (tidigare § 25) 37

§61 Rösträtt, ombud och biträde (tidigare § 26) 38

§ 62 Beslut och omröstning (tidigare § 27) 39

§63 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet (tidigare § 28) 39

§ 64 Ändring av dessa stagar (tidigare §29) 40

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 65 Räkenskapsår (tidigare § 29) 41

§ 66 Årsredovisning (tidigare § 18) 41

§ 67 Revisorer (tidigare § 19) 42

§ 68 Revisorernas granskning (tidigare § 20) 42

§ 69 Årsredovisningen och revisionsberättelse 42

(tidigare § 21)

Övrigt

§ 70 Meddelanden till medlemmarna (tidigare § 46) 43

§ 71 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses(tidigare § 47) 43

§ 72 Annan lagstiftning (tidigare § 48) 43

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lärjedalen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse ***ska*** ha sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M.M.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i ***upplåtelseavtalet*** föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i ***bostadsrättslagen***.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av.

En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken **ska** användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITIONER

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentligdel är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet är bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Medlemskap kan beviljas Fysisk **eller** juridisk person som **kommer att erhålla** bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

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

§6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom **eller henne** som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen, **ej heller får medlemskap vägras** när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren **vid övergång.**

§7 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M.M.

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.

§8 FÖRHANDSAVTAL

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

§ 9 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp **ska** upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen **ska** innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande **ska** i tillämpliga delar 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 i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn

tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

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

§10 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådana fall vägas inträde i föreningen **ska** föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. En överlåtelse som avses i 11 § sjunde stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han **eller hon** är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, **såvida inte annat anges nedan**.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap 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 sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten **utan att vara** 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 medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap 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 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i förening får inte utan **styrelsens samtycke** genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller

2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.
Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser 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 .

§ 13 Åtgärder i lägenhet som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätt

§14 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse **ska** göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som

inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. **Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.**

§ 15 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som **ska** betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt **ska** till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift **och avgift för andrahands upplåtelse.**

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift **samt avgift för andrahandsupplåtelse** fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter **ska** snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Årsavgiften **ska** fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal samt, **Om styrelsen så beslutar för vissa kostnader, enligt bestämmelser om särskild debitering i följande stycke.**

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat **ska** bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning **ska** erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början. Om bostadsrättshavaren betalar sin

avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via Internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma, se § 64 punkt 5 nedan. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 18 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som **ska** betalas av den bostadsrättshavaren uppgår till ett belopp motsvarande två) och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som **ska** betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

§ 19 Ränta och inkassoavgift vid

Försenad årsavgiftsbetalning

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Försenad betalning av förpliktelse mot föreningen, även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 20 övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§ 21 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse**avgift** överlåtelse**avgift** pantsättningsavgift **och avgift för andrahandsupplåtelse**. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följ er av 7 kap § 3l bostadsrättslagen.

§22 Avsett ändamål

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 bostadslägenhet i föreningen är för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om **bostadshavaren med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål** svarar bostadsrättshavaren för;

• kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål

• kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter

• kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten

• kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

§ 23 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten **ska** han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren **ska** även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick . **Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.**

Bostadsrättshavaren **ska** hålla noggrann tillsyn över att **ovan angivna** fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet **ska** föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Användning av gemensamma ytor och utrymmen

Vid nyttjande av ytor och utrymmen utanför lägenheten, men inom föreningens område, ska bostadsrättshavaren uppträda ansvarsfullt och följa de bestämmelser och regler som gäller för:

- hantering av sopor och hushållsavfall
- hantering av byggavfall och annat avfall som uppstår vid renovering
- hantering av grovsopor och miljöfarligt avfall
- parkering av bilar och andra fordon inom området
- tvättstuga, torkrum och där ingående utrustning, som tvättmaskin, torktumlare, centrifug etc
- trapphus källarplan och källarförråd
- cykelrum, barnvagnsrum och övriga förrådsutrymmen
- grönytor, rabatter och allmänna uteplatser

Det är bostadsrättshavarens ansvar att känna till vilka regler som gäller i varje enskilt fall. Faktorer som språksvårigheter, lässvårigheter eller liknande, befriar inte från det ansvaret. Det är också bostadsrättshavarens skyldighet att känna till de uppdateringar av regelverket som görs genom utskick i brevlådor, hemsidan och anslag på anslagstavla i trapphus.

Styrelsen ansvarar för att gällande regler görs tillgängliga för medlemmar i skriftlig form, vid tillträdet av lägenheten, eller finns anslagna i anslutning till gemensamma utrymmen. Det är däremot inte styrelsens skyldighet att informera om sådana bestämmelser som – visserligen gäller för området - men regleras i svensk lag.

Skada som åsamkats föreningen, genom att bostadsrättshavare eller dennes hushåll inte följt reglerna, eller på annat sätt uppträtt försumligt vid användande av gemensam egendom, kan medföra ekonomiska ersättningskrav från föreningen. Uppsåtlig skadegörelse, såväl som allvarligare fall av sopdumpning, kan i sista hand resultera i uppsägning och eventuell polisanmälan.

§24 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen **ska** dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd **ska** lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet **ska** begränsas till viss tid.

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. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 25 INNEBOENDE

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

Underhåll av lägenhet

§ 26 Allmänt om Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren **ska** på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt

att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han **eller hon** är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl.a.

• inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,

• ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,

• ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation **och informationsöverföring** som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga **i lägenheten**

•säkringsskåp, strömbrytare, eluttag och armaturer **samt anordning för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar synliga i lägenheten**

• radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)

• varmvattenberedare (**förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29)**

• lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar

• lister, foder, socklar och stuckaturer

• glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, **till dörrar, fönster och inglasningspartier tillhörande** beslag **och** handtag, låsanordningar, vädringsfilter och tätningslister. Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av **insidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönster karmar. Samt inglasningspartier.**

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenhet.

§ 27 Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

§ 28 Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a.

- ytskikt samt underliggande tätskikt(fuktisolerande skikt) på golv och väggar.
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring byte av filter)

§ 29 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten

- värmepanna/värmepump

- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)

- golvbrunn samt klämring runt golvbrunn

- **ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre**

- **till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast,**

- ytter- balkong och altandörrar med tillhörande karmar

- fönsterbågar och fönsterkarmar

- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar

- rökkanaler, Brandvarnare (ej att det finns batteri)

- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast

- staket

§ 30 Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,

b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller

c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan. Även brister i allmänautrymmen.

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren **ska** ansvara för. Beslut härom **ska** fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33Ersättning 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.

§ 34 AVHJÄLPANDE AV BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt **§ § 26-28** i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

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 enligt **§ 34**.

När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten **ska** tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig 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 som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 36 ÄNDRING AV LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

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

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får **bara** vägra att **ge** tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 37 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen **ska** upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 38 FOND FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen **ska** bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 37 ovan.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 39 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av **§ 40 och 41** nedan, förverkad och föreningen **har rätt** att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

Dröjsmål insats eller upplåtelse

1.om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

2. om bostadsrättshavaren dröj er med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen **och** när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Annat ändamål eller inneboende till men för förening eller medlem

4. om lägenheten använts i strid med **avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för förening eller annan medlem.**

Ohyra

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten

eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

Vanvård, störning, brott mot sundhet, ordning och gott skick

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter på ett sådant sätt att det medfört väsentlig skada för föreningen eller skapat ottrygghet för personer som vistas i området enligt **§ 23** vid användning av lägenheten, gemensamma ytor och utrymmen. Lägenheten som upplåtits i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som **en bostadsrättshavare** enligt samma paragraf **har.**

Vägra tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han **eller hon** inte kan visa en giltig ursäkt för detta

Skyldighet av synnerlig vikt

6. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han **eller hon ska** göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

Brottsligt förfarande m. m

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Om bostadsrättshavaren genom hot, eller på annat sätt, försökt hindra styrelseledamot eller annan styrelsefunktionär att fullgöra sin uppgift.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i **§ 39** punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kornmun eller

ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. (tidigare § 41)

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte **heller** läggas till grund för förverkande.

§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M.M.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i **39** § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning **inte ske** på grund **av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 39 § punkt** 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. **Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två(2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grund**

Uppsägning **av bostadslägenhet** på grund av störningar i boendet enligt **39** § 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller **39 § punkt** 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen **ska** dock skickas till socialnämnden. **Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock** om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i **§ 24**.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i **39 §** punkterna 1-3 eller 5- 7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om

nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 34 femte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i **39 §** 4 eller 7

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i **39** § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ **42** ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING **eller avgift för andrahandsupplåtelse**

Är nyttjanderätten enligt **39** § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av **avgift eller avgift för andrahandsupplåtelse** har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får **han eller hon** på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det:

a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten

genom att betala **avgiften** inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och

28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala **avgiften** inom denna tid.

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

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i **39** § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ **43**SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i **39** § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i **39** § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges **i 39** § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i **39** § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i **42** §.

§44 Rätten till ersättning för skada vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 45 Förfarande vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig **och delges den som söks för uppsägning.**

§46 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i **39** § ovan, **ska** bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning genomförs av **Kronofogdemyndigheten** efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Styrelsen och valberedning

§ 47STYRELSE

Föreningens angelägenheter **skall** handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§48 Ledamöter och suppleanter

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år.

Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma **ska** mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett 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 senast vid närmast därpå följ ande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som **ska** ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav . Styrelsen skall bestå av 3-7 styrelseledamöter och 1-7 styrelsesuppleanter utses av föreningsstämman. **Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra** bostadsrättshavares familjehushåll och bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara

Om en styrelseledamots eller suppleants medlemskap upphör efter att den valts av stämman kan denne, i det fall övriga styrelsen anser det lämpligt, fullfölja sitt uppdrag så som styrelseledamot eller suppleant fram till nästkommande stämma.

§ 49 Ordförande och sekreterare

Om inte föreningsstämman beslutar annat, **ska** styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till **den** ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande **ska** styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde **ska** även sekreterare, **brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.**

§ 50 Sammanträde

Ordföranden **ska** se till att sammanträde hålls när så behövs.

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. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 51 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsfattande om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut **ska** fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 52 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden **ska** föras protokoll. Protokoll**et ska** justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokoll från styrelsens sammanträden **ska** föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 53 Vissa beslut

Beslut om inteckning m.m.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s.k. bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

§ 54 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

§55 Besiktningar

Styrelsen **ska** fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 56 Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel

åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Föreningsstämma

§ 57 När stämma skall hållas

Ordinarie föreningsstämma **ska** hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma **Ska** hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma **ska** även hållas när det för upp givet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av Samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse **ska** utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 58 DAGORDNING

Vid ordinarie stämma **Ska** till behandling förekomma:

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av Stämmoordförandens val av protokollförare.

e) Val av en person jämte **stämmo**ordföranden justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman **ska** utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av

styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av **medlemmar anmälda motioner**.

t) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma **ska** förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 59 KALLELSE

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma **ska** tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens **fastighet** eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till **§ 58** i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som **ska**

förekomma till behandling vid stämman. 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 har hållits. I en sådan kallelse **ska** det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma **ska** på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses **ska** anges.

§ 60 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma **ska** skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. **Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.**

§ 61 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITTRÄDE

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar **och** lag.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud får endast vara:

- annan medlem **(innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud.)**

- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- **förälder**
- **Syskon**
- **Barn**

En medlem **får** vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 62BESLUT **OCH OMRÖSTNING**

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden 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 begår sluten omröstning.

§ 63 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf **ska** vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följ ande bestämmelser har iakttagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, **ska** samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1. a) Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, **ska** alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden **ska** godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, **ska** bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. 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.

3. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, **ska** minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. **Överlåtelse av hus med bostadsrätt**

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, **ska** beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som **ska** överlåtas **ska** dock alltid ha gått med på beslutet.

5. **Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. (Tidigare § 13)**

Föreningen **ska** genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt **punkt** 2 eller 4.

§ 64 ÄNDRING AV **DESSA STADGAR**

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, **eller det högre antalet som anges nedan,** av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 65RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. januari t.o.m. december.

§ 66 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen **ska** senast inom fem (5) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet **ska** avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 67 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleant. **Om** ett registrerat revisionsbolag **utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.**

§ 68 REVISORERNAS GRANSKNING

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 revisionssed.

Revisorerna **ska** för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar
Föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision **ska** vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning **ska** styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§69 ÅRSREDOVISNINGEN OCH REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall Styrelsens yttrande över revisionsberättelsen Skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Övrigt

§ 70 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag **ska** meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats **inom** i föreningens **fastighet, föreningens hemsida** eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/- lådor.

§71 FÖRDELNING AV TILLGÅNGAR OM FÖRENINGEN UPPLÖSES

Upplöses föreningen **ska**, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommit överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna

§ 72 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning **gäller** lagens bestämmelser.

Stadgarna har antagits vid två på varann följande stämmor den 4 maj 2023 samt den 21 maj 2023

Adlerberth

Tove Adlerberth

SB

Babis ~~Fatt~~ Faltsetas