

Stadgar Riksborgen Bostadsrättsförening Karlskammshus nr 9

Organisationsnummer: 736200-1872

Registrerad av Bolagsverket 2016-03-29

Registrerades hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningens anpassningar av normalstadgar
 Stadgar baseras på Riksborgens normalstadgar från 2014.
 Bostadsrättsföreningen har gjort egna anpassningar av följande
 bestämmelser:

§

Riksborgen bnf Insats
 Aravgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till insatserna.

Innehåll

Föreningen.....	4
§ 1 Firma, ändamål och säte.....	4
§ 2 Upplåtelsernas omfattning m m.....	4
§ 3 Definitioner.....	4
Medlemskap.....	4
§ 4 Föreningens medlemmar.....	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap.....	4
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.....	5
Upplåtelser och övergång av bostadsrätt.....	5
§ 7 Upplåtelseravtal.....	5
§ 8 Förhandelsavtal.....	5
§ 9 Överlåtelseravtal.....	5
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	6
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt.....	6
§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt.....	7
§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare.....	7
§ 14 Avesägelse av bostadsrätt.....	7
§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet.....	7
Avgifter till föreningen.....	7
§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen.....	7
§ 17 Aravgift.....	8
§ 18 Överlåtelseravgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand.....	8
§ 19 Ränita och inkassosavgift vid försenad betalning.....	9
§ 20 Övriga avgifter.....	9
§ 21 Föreningens legala panträtt.....	9
Användning av lägenheten.....	9
§ 22 Avsett ändamål.....	9
§ 23 Sundhet, ordning och skick.....	9
§ 24 Upplåtelser av lägenheten i andra hand.....	10
§ 25 Inneboende.....	10
Underhåll av lägenheten.....	10
§ 26 Allmänt om bostadsrättsinnehavarens ansvar.....	10
§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats.....	11
§ 28 Våttutrymmen och kök.....	11
§ 29 Föreningens ansvar.....	12
§ 30 Reparationer p g a brand- eller vattenledningskada.....	12
§ 31 Bostadsrättsinnehavarens skyldighet att anmäla brister.....	12
§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättsinnehavaren svarar för.....	12
§ 33 Ersättning för inträffad skada.....	12
§ 34 Avhjälpande av brist på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.....	13
§ 35 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet.....	13
§ 36 Ändring av lägenhet.....	13

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder.....	13
§ 37 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader.....	13
§ 38 Fonder för underhåll.....	13
Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.....	14
§ 39 Förverkandegrunder.....	14
§ 40 Hinder för förverkande.....	15
§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m m.....	15
§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse.....	15
§ 43 Skyldighet att avflytta.....	16
§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning.....	16
§ 45 Förfarandet vid uppsägning.....	16
§ 46 Tvångsförsäljning.....	16
Styrelse och valberedning.....	17
§ 47 Allmänt.....	17
§ 48 Ledamöter och suppleanter.....	17
§ 49 Ordförande, sekreterare m fl.....	17
§ 50 Sammanträden.....	18
§ 51 Styrelsens beslutsförfarande.....	18
§ 52 Protokoll.....	18
§ 53 Vissa beslut.....	18
§ 54 Firmateckning.....	19
§ 55 Besiktningar.....	19
§ 56 Likhetsprincipen.....	19
§ 57 Valberedning.....	19
Föreningsstämma.....	19
§ 58 När stämma ska hållas.....	19
§ 59 Dagordning.....	19
§ 60 Kallelse.....	20
§ 61 Motioner.....	20
§ 62 Röst rätt, ombud och biträde.....	20
§ 63 Beslut och omröstning.....	21
§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut.....	21
§ 65 Ändring av stadgarna.....	22
Årsredovisning, räkenskaper och revision.....	22
§ 66 Räkenskapsår.....	22
§ 67 Årsredovisning och fördelning av överskott.....	22
§ 68 Revisorer.....	23
§ 69 Revisorerernas granskning.....	23
§ 70 Årsredovisningen och revisorerernas berättelse.....	23
Övrigt.....	23
§ 71 Medlemskap i Riksbbyggen intresseförening.....	23
§ 72 Meddelanden till medlemmarna.....	23
§ 73 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses.....	23
§ 74 Annan lagstiftning.....	24

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Riksborgen Bostadsrättsförening Karlshamnhus nr 9.

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

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

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Karlshamn kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning m

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

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. 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 upplåtel-
sen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en
lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med
lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höras mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 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,
- Riksborgen ekonomisk förening, nedan "Riksborgen".

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

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

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

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

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

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

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

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

Vid förvärfv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärfv, där bostadsrätten efter förvärfvet innehåller av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärfvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärfv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärfvet innehåller av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras intäcka i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodd med bostadsrättshavaren vid övergången.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parterna 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 gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

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

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommen priset ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får

dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingsens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 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 sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 1 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 1 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättsinnehavare 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 pantbrett i bostadsrätten. Tre (3) år efter förväret får föreningen uppmåna den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmåningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmåningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

En dödsbo eller en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmåna dödsboet att inom sex (6) månader från uppmåningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsdelning med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmåningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadsenhet.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärfv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade pantbrett i bostadsrätten, eller
2. förvärfv som görs av en kommun eller landsting.

§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt
Den som förvärvat 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 förvärfv, svarar dock förvärfvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare
Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 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 till föreningen vid det månadsskifte som in-
träffar 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 (1) månad från anmäning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter till föreningen

§ 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 andrahandsupplåtelse.

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska 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 Arsgift

Fastställande av arsgiften

Styrelsen ska fastställa arsgiften. Arsgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Arsgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser. Vidare, om en kostnad som hänförs till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess försenade med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av arsgiften, till den del arsgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Arsgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samliga 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 arsgiften

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala arsgift 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 arsgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. I ännu bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på arsgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften 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). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätt 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 del antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren 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 förädsutrymme 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, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämnställs sådan panträtt med handpantträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 3 § bostadsrättslagen.

Användning av lägenheten

§ 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 permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehåller 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 bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats;

- kostnader för lägenhetens förordningställande för annat än avsett ändamål,
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- 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 förstärka deras bostadsnärhet att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

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

- Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen
1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
 2. om det är fråga om en bostadsrättslagens, underlåtenhet, 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 tas in i lägenheten.

§ 24 Uppåtelse av lägenheten 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 förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade pantsett i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåller av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägarar 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 skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadsrättslagens som innehåller 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.

En tillstånd till andrahandsupplåtelse kan föras 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 lägenheten

§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

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

skötsel 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,
- ytskiktet samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och
- informationsoverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkeringsskap, stömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsoverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är 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)
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stukaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädningfilter och tätningfilter.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

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

§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats

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

§ 28 Vättrymmen och kök

Beträffande vättrymmen 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 samt klämring runt golvrumm
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporstlin
- rensning av golvrumm, stl och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror

- köksfläkt och ventilationssdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och 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 ventilationsskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationsskanaler som inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvrunn
- yttre balkong och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av yttre balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevvinkast
- 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.

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härvid ska fattas på föreningsskiftet och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrätts-havare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen betäckas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada, se § 30 ovan.

§ 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 uppmärksamhet avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 Föreningens rätt till tillträde till 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 avsett sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas 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 tala sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleder av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogden myndigheten 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 åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 37 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader
Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

§ 38 Fonder för underhåll
Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarens individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

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.

Fond för bostadsrättshavarens underhåll
Bostadsrättshavarens individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarens individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 39 Förverkandegrundar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehås 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.

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

1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadsrättslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. Olovlig andrahandsupplåtelse
om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem
om lägenheten anvānts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

4. Ohyra
om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underlätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i huset,

5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick
om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

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

7. Skyldighet av synnerlig vikt
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 föreningens att skyldigheten fullgörs, samt

8. Brottslig förfarande m m
om lägenheten helt eller till väsentlig del anvānds för nāringssverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsbavaren 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 bostadsrättsbavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättsbavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m m

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 39 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsbavaren 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 om bostadsrättsbavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättsbavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättsbavaren ska få skiljas från lägenheten på den grund.

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

Ar 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 bostadsrättsbavaren till avflyttning, får han eller hon inte återfå skiljas från lägenheten på den grund. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i § 23 fjärde stycket.

Bostadsrättsbavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsbavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 39 § punkt 4 eller 7. En bostadsrättsbavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 39 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsbavaren 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 in till 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

Ar nyttjanderätten enligt 39 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och 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 (3) veckor från det

a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgett underättelse 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 (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgett underättelse 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 i på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avlysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avlysning 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 § punkt 1, 4–6 eller 8, får han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 39 § punkt 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsstifte 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 § punkt 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

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

§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 45 Förfarandet 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 bostadsrättsförsäljas 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

Styrelse och valberedning

§ 47 Allmänt

dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
Tvängsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Föreningens angelägenheter ska handlas 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 utbildning av och information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötsel 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

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på följande stämna ska mandatiden 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 ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande 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 ska bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter vilka utses enligt följande,

a) föreningsstämman väljer två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och

högst sex (6) suppleanter,

b) Riksborgen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus. Vidare är person som utsetts av Riksborgen behörig att vara ledamot eller suppleant.

Den som är underärig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § förvaltarbalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 49 Ordförande, sekreterare m fl

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträdet som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på

sådan stämman. 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 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framsättas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framsättning görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 51 Styrelsens beslutsförmåga

Styrelsen är beslutsförmåga om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammankommet. 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 beslutsförmågan 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 sammankommet ska protokoll föras. Protokoll ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammankommet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 53 Vissa beslut

Bestut om inteckning m m
Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i förenings fasta egendom eller tomtträtt.

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

Bestut om avyttring av förenings fastighet/tomtträtt m m
Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämman samtycke avhända förenings fasta egendom eller tomtträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av förenings egendom utan föreningsstämman godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m
Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämman samtycke träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalningar eller liknande förmedlade tjänster.

§ 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 underhållsansvar 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.

§ 57 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förteckningsposter som föreningsstyrelse ska välja.

Föreningsstämma

§ 58 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje rikenskapsår, 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 uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utgå inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- Stämmans öppnande
- Fastställande av röstlängd
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- Val av rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgelsen ordning utlyst
- Framläggande av styrelsens årsredovisning
- Framläggande av revisorernas berättelse
- Bestut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Bestut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Bestut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 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 anmällda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g samt i 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.

§ 60 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 förenings fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlåda/brevlåda/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgar eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgar 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.

§ 61 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.

§ 62 Rösträtt, ombud och biträde

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 vid 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 bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- 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.

§ 63 Beslut och omröstning

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

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 begär sluten omröstning.

§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut

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

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden
Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubning 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 börda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubning 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 framlägs som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslängden
Om beslutet innebär att en längd som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om

bostadsrättsinnehavaren 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 1 i kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättsinnehavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

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

§ 65 Ändring av stadgarna

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 antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

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

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

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

Godkännande av Riksborgen och registrering

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Riksborgen godkänner det sammantaget.

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

Ärredovisning, räkenskaper och revision

§ 66 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 september till och med 31 augusti.

§ 67 Ärredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en ärredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 68 Revisorer

För granskning av styrelsens förvalning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revision.

§ 69 Revisorerens granskning

Revisorer ska i den omfattning som följer av god revisionsgranska förenings årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvalning. Revisorer ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

Revisorer ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska förningar förskriften revisionsberättelse till föreningsstämman.

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

För det fall revisorer i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvalning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 70 Årsredovisningen och revisorerens berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

Övrigt

§ 71 Medlemskap i Riksborgen intresseförening

För medlemskap i Riksborgen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseförening för Riksborgen bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksborgen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur intresseföreningen blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 72 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevlåda/brevlåda/fastighetsboxar.

§ 73 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

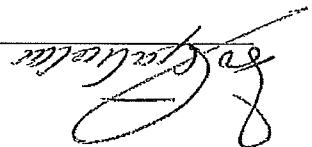
§ 74 Annan lagstiftning

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

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 28012015 samt 26012016.

KARLSKRONA 9/2-16

Ort och datum



Ovanstående stadgar har godkänts av Riksborgen.

Stockholm den 11/2-16
Riksborgen ekonomisk förening

Enligt fullmakt

Sofia Berg Horner