

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Neptunus



Organisationsnummer: 716403-4600

Innehållsförteckning

Föreningen.....	4
§ 1 Firma, ändamål och säte.....	4
§ 2 Upplåtelsens 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
Överlåtelse och övergång av bostadsrätt m.m.....	5
§ 7 Formkrav vid överlåtelse	5
§ 8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap	5
§ 9 Rätt att utöva bostadsrätten	6
Avgifter till föreningen.....	6
§ 10 Allmänt om avgifter till föreningen.....	6
§ 11 Årsavgift och andelstal.....	6
§ 12 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand	7
§ 13 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	7
§ 14 Övriga avgifter.....	7
§ 15 Föreningens legala panträtt.....	8
Användning av lägenheten	8
§ 16 Avsett ändamål	8
§ 17 Sundhet, ordning och skick	8
§ 18 Upplåtelse av lägenheten i andra hand	8
§ 19 Inneboende.....	9
Underhåll av lägenheten	9
§ 20 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar	9
§ 21 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare.....	9
§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten	9
§ 23 Bostadsrättshavarens ansvar för övriga utrymmen	10
§ 24 Anmälan av fel och brister	10
§ 25 Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada	11
§ 26 Föreningens ansvar.....	11
§ 27 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för.....	11
§ 28 Ersättning för inträffad skada	11
§ 29 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad.....	11

§ 30 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet.....	12
§ 31 Ändring av lägenhet.....	12
Underhåll av fastigheten och underhållsfond	12
§ 32 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader.....	12
§ 33 Fond för underhåll	12
Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten	13
§ 34 Förverkandegrunder	13
§ 35 Hinder för förverkande	13
§ 36 Möjlighet att vidta rättelse	13
§ 37 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	14
§ 38 Skyldighet att avflytta	15
§ 39 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	15
§ 40 Förfarandet vid uppsägning.....	15
§ 41 Tvångsförsäljning	15
Styrelse och valberedning.....	15
§ 42 Allmänt.....	15
§ 43 Ledamöter och suppleanter.....	16
§ 44 Konstituering av styrelse.....	16
§ 45 Sammanträden	16
§ 46 Styrelsens beslutsförhet	16
§ 47 Protokoll.....	16
§ 48 Vissa beslut	17
§ 49 Firmateckning	17
§ 50 Besiktningar	17
§ 51 Likhetsprincipen.....	17
§ 52 Valberedning.....	17
Föreningsstämma	17
§ 53 När stämma ska hållas	17
§ 54 Dagordning.....	18
§ 55 Kallelse	18
§ 56 Motioner	19
§ 57 Rösträtt, ombud och biträde	19
§ 58 Beslut och omröstning.....	19
§ 59 Ändring av stadgarna m.m.....	19
Årsredovisning, räkenskaper och revision.....	20
§ 60 Räkenskapsår	20

§ 61 Årsredovisning och fördelning av överskott	20
§ 62 Revisorer	20
§ 63 Revisorernas granskning	20
§ 64 Årsredovisningen och revisorernas berättelse	21
Övrigt	21
§ 65 Meddelanden till medlemmarna	21
§ 66 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	21
§ 67 Annan lagstiftning	21

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Neptunus.

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

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling. Verksamheten i föreningen ska bedrivas miljövänligt och så långt möjligt minska den negativa påverkan på naturen och människors hälsa. Gemenskapen ska stärkas och gemensamma intressen och behov tillgodoses. Föreningens målsättning ska vara att medlemmar tar aktiv del i föreningens verksamhet.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Jönköping, Jönköpings 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 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 upplåtelsen.

En lägenhet är en bostadslägenhet. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4 Föreningens medlemmar

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

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Tiden för avgörande får förlängas i de fall styrelsen anser att ansökan behöver kompletteras för att beslut i frågan om medlemskap ska kunna fattas.

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

Juridisk person får vägras medlemskap.

§ 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.

Medlemskap får endast beviljas den som kan antas komma att fullgöra bostadsrättshavarens skyldigheter mot föreningen i enlighet med dessa stadgar.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor, gäller dock vad som anges i bostadsrättslagen.

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

Överlåtelse och övergång av bostadsrätt m.m.

§ 7 Formkrav vid överlåtelse

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. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 8 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 skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 9 Rätt att utöva bostadsrätten

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte 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. Motsvarande gäller för juridisk person om denna har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Avgifter till föreningen

§ 10 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.

Årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 11 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska tillsammans med föreningens övriga intäkter ge täckning för föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering.

Årsavgift enligt särskild debitering

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska betalas efter förbrukning eller yta.

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 årsavgiften

Bostadsrättshavarna ska betala årsavgiften i förskott fördelat på månad. Betalning ska ske senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Andelstal

För varje bostadsrättslägenhet är fastställt ett andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

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

Föreningen har 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 procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Föreningen har rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

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

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

§ 13 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.

§ 14 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och liknande utgår särskild ersättning till föreningen som bestäms av styrelsen.

§ 15 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.

Användning av lägenheten

§ 16 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.

Om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten samt kostnader för lägenhetens återställande till ursprungligt skick.

§ 17 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 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 skyldigheter fullgörs också av dem som han eller hon ansvarar för t.ex. medlemmar i hushållet, hantverkare som anlitas av bostadsrättshavaren och gäster.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. 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.

§ 18 Upplåtelse 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.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 19 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

§ 20 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren ansvarar för reparation och underhåll av all egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

Bostadsrättshavarens ansvar avser i förekommande fall även mark eller skötselområde, och han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

§ 21 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för samtliga åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för reparation och underhåll av all egendom som tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl.a.

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,

3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporclin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till dörrar, balkongdörrar, altandörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
14. spiskåpa, luftvärmepump och andra installationer som inte är en del av lägenhetens ventilationssystem,
15. säkringsskåp, samtliga synliga och tillförda elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
16. brandvarnare
17. elburen eller vattenburen golvvärme och handdukstork som inte var del av den ursprungliga installationen.

§ 23 Bostadsrättshavarens ansvar för övriga utrymmen

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar för nödvändig snöskottning i anslutning till disponerade utrymmen.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt innertak till den del en bostadsrättshavare har gjort någon förändring i förhållande till den ursprungliga konstruktionen.

§ 24 Anmälan av fel och brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt dessa stadgar.

§ 25 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.

§ 26 Föreningens ansvar

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

- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet eller inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar
- golvbrunn
- utsidan av ytterdörr, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- av föreningen uppsatta staket/plank

§ 27 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för
Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar 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.

§ 28 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada.

§ 29 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

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

§ 30 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. 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 kan Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 31 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, 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 underhållsfond

§ 32 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 33 Fond för underhåll

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplanen.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 34 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,
4. 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare har,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. 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
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.

§ 35 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 36 Möjlighet att vidta rättelse

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 34 § 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 34 § punkt 2 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 månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 34 § punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller

34 § 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.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 34 § 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 särskilt allvarliga störningar i boendet.

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 34 § punkt 3 eller 6.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 34 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två 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 månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 37 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 34 § 1 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 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.

En bostadsrättshavare får 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 avgiften 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 avgiften inom den tid som anges i 34 § punkt 1, 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.

§ 38 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 34 § punkt 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 34 § punkt 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 34 § punkt 1 och bestämmelserna i 37 § andra stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 34 § punkt 1 tillämpas övriga bestämmelser i 37 §.

§ 39 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 40 Förfarandet vid uppsägning

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

§ 41 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 34 § 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.

Styrelse och valberedning

§ 42 Allmänt

Föreningens angelägenheter ska 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 hålla medlemmarna informerade 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.

§ 43 Ledamöter och suppleanter

Antalet styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen ska bestå av 5–7 styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus.

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

Mandatperiod

Styrelseledamöter väljs för en period av högst två år, ordförande väljs dock för en period av högst ett år.

Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

§ 44 Konstituering av styrelse

Utöver val av ordförande konstituerar styrelsen sig själv.

§ 45 Sammanträden

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.

§ 46 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsför 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 beslutsföret 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.

§ 47 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen 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. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 48 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 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.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m.m.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 49 Firmateckning

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

§ 50 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.

§ 51 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.

§ 52 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två 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 förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

§ 53 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång. 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 utfärdas inom två veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 54 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av protokollförare för stämman
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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) Beslut om arvoden
- o) 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 ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- 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.

§ 55 Kallelse

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska behandlas vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Om det krävs för att föreningsstämlobeslut 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 veckor och senast en vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

§ 56 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen fastställer sista dag för inlämning av motioner till stämman.

§ 57 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 år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ombud eller biträde 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.

§ 58 Beslut och omröstning

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

§ 59 Ändring av stadgarna m.m.

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 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 ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 60 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 61 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast inom fyra 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 eller balanseras i ny räkning.

§ 62 Revisorer

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

§ 63 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred 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 revisionsred.

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 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.

§ 64 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

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

Övrigt

§ 65 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, på föreningens hemsida eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

§ 66 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

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

§ 67 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.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 11 april 2016 samt den 2 maj 2016.

Jönköping juli 2016



Johan Nordström



Charlotta Riberdahl