

Stadgar

Firma, säte och ändamål

- 1 § Föreningens firma och säte
- 2 § Föreningens ändamål

Medlemskap

- 3 § Allmänna bestämmelser
- 4 § Uteslutning och utträde

Insats och avgifter

- 5 § Årsavgift
- 6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift och dröjsmålsränta

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- 7 § Upplåtelseavtalets innehåll
- 8 § Överlåtelseavtalets innehåll
- 9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

Rätt till medlemskap vid övergång

- 10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
- 11 § Bodelning, arv, testamente m.m.

Avsägelse av bostadsrätt

- 12 § Avsägelse

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
 - 13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
 - 13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats
 - 13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist
 - 13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada
 - 13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren
 - 13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
 - 13.7 Föreningens underhållsansvar
 - 13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

14 § Försäkringar

- 15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten
- 16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

- 17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten
- 18 § Upplåtelse i andra hand
- 19 § Lägenhetens ändamål
- 20 § Inneboende

Förverkande av bostadsrätt

- 21 § Förverkande av nyttjanderätt

Räkenskapsår

- 22 § Föreningens räkenskapsår

Styrelse

- 23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter
- 24 § Kallelse till sammanträde, föredragningslista
- 25 § Valberedning
- 26 § Konstituering och firmateckning
- 27 § Beslutsförhet
- 28 § Beslut om föreningens egendom
- 29 § Styrelsens åligganden

Medlem – och lägenhetsförteckning

- 30 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Revisorer

- 31 § Föreningens revisorer

Föreningsstämma

- 32 § Föreningsstämma och kallelse
- 33 § Motioner
- 34 § Dagordning
- 35 § Protokoll
- 36 § Rösträtt och omröstning

Underhållsplan och fond

- 37 § Underhållsplan och avsättning till fond

Vissa övriga meddelande

- 38 § Meddelanden från föreningen

Tvångsförsäljning

- 39 § Tvångsförsäljning av bostadsrätt

Vinst

- 40 § Vinstfördelning

Upplösning och likvidation

- 41 § Föreningens upplösning

Övrigt

- 42 § Annan lagstiftning

Stadgar 2018

för

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Organisationsnummer 769612-1446

Firma, säte och ändamål

§ 1 Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stataren 12, organisationsnummer 769612-1446

Styrelsens säte är Sundbybergs kommun, Stockholms Län

§ 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 3 Allmänna bestämmelser

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som antingen får sig

upplåten bostadsrätt eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

§ 4 Uteslutning och utträde

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Insats och avgifter

§ 5 Årsavgift m.m.

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i **37 §** angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för

årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller bostads- och biarea.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Avgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635), på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m. m.

§ 6 Överlåtelse- och pantsättningsavgift och dröjsmålsränta

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen tills dess full betalning skett samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 7 Upplåtelseavtales innehåll

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

§ 8 Överlåtelseavtalets innehåll

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris.

Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

§ 9 Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

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

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång

§ 10 Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten får föreningen vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast

om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Medlemskap kan också beviljas när föräldrar förvärvat andel av bostadsrätt för sitt/sina barns räkning eller barn förvärvat andel av bostadsrätt för sin(a) förälders/föräldrars räkning. I den mån andelsförvärv ska godkännas ska minsta möjliga ägarandel för endera parten dock alltid utgöra tio (10) procent.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Personuppgifter

Bostadsrättshavare samtycker, genom sin ansökan om medlemskap och genom att bli medlem, till att uppgifter om namn och personnummer, ärenden m.m. registreras i föreningens medlemsregister, fakturaregister, redovisningsprogram, mallhanteringsprogram, e-posthantering såväl vad avser ankommande som utgående post med eller utan bifogade filer, databehandling av inkommande post m.m. Medlemmen godkänner även genom sin ansökan om medlemskap att uppgifterna kan vidarebefordras helt eller delvis till tredje man i syfte att underlätta fullgörandet av föreningens verksamhet.

Föreningen ansvarar för att personuppgifterna hanteras på ett korrekt sätt. Medlem har rätt att en gång per år få ta del av de personuppgifter som finns registrerade om medlemmen. Medlem har även rätt att begära att felaktiga uppgifter korrigeras. Ansökan om information och rättelse skall vara skriftliga.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 §

bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden, samt i förekommande fall begära in annat underlag som styrelsen bestämmer från fall till fall-

§ 11 Bodelning, arv, testamente m.m.

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12 Avsägelse

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13 Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt i badrum och våtrum,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) för ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,

- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringssskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- n) Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar,
- q) åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.
- r) parabolantenn eller liknande anordning får ej fästas i föreningens hus eller på räcket. Parabolen får ställas på den egna balkongen endast på sådant sätt, att risk inte uppstår för medlemmar eller besökande i huset, att parabolen kan falla ned eller skada någon på annat sätt. Det nu föreskrivna gäller även blomlådor eller liknande anordningar. Styrelsen bedömer diskretionärt från fall till fall huruvida en av bostadsrättshavaren begärd åtgärd kan tillåtas eller inte.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf 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.

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten
- c) Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt dessa bestämmelser.

5. 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 eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 14 Försäkringar

Det åligger bostadsrättshavaren att ej blott ha och vidmakthålla en sedvanlig hemförsäkring utan jämväl om det inte ingår i hemförsäkringen en försäkring avsedd för bostadsrätter med tillhörande utrymmen.

§ 15 Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

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

§ 16 Störningar, sundhet, ordning och gott 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostads- lägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 17 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 18 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet tidsbegränsas till ett (1) år max totalt två (2) år.

Om styrelsen inte ger 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 och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

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

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

§ 19 Lägenhetens ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 20 Inneboende

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

Förverkande av bostadsrätt

§ 21 Förverkande av nyttjanderätt

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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 ohyra sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör 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
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

En uppsägning skall vara skriftlig.

Uppsägningen på grund av förhållande som avses i § 21 punkt 3 – 5 eller 7 – 9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål .

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

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

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 21 punkt 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 16 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 21 punkt 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 21 punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 21 punkt 10 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 förundersökningen 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.

Är nyttjanderätten enligt § 2 punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften när det är fråga om en bostadslägenhet, betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften när det är fråga om en lokal betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalt årsavgiften inom den tid som anges i § 21 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning få meddelas tidigast tredje dagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 21 punkt 1, 6 – 8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 21 punkt 3 – 5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadskifte 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 § 21 punkt 2 och bestämmelserna i § 36 är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 21 stycke 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 36.

Räkenskapsår

§ 22 Föreningens räkenskapsår.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december. Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna överlämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Styrelse

§ 23 Antal styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen väljs av medlemmarna på föreningsstämma. Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter samt (2) suppleanter, vilka samtidigt väljs på ordinarie stämma, tills nästa ordinarie stämma hållits. Stämman väljer ordförande. Ordförande, styrelseledamöter och suppleanter väljs på två år. Om hel ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften eller vida udda tal närmast högre antal vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även medlems make, sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon eller barn. En förutsättning för valbarhet är att ledamoten i fråga bor i föreningens hus. Beträffande personer med anknytning till en medlem som är juridisk person, kan föreningsstämman medge undantag från medlemskravet för person som avses i punkten § 9 från gång till annan. Utöver vad som föreskrivits i det föregående kan till styrelsen även väljas en (1) ledamot eller suppleant som inte uppfyller bosättningskravet.

Styrelsen utser inom sig och utom styrelsen sig andra funktionärer vid behov och från tid till annan.

§ 24 Kallelse till sammanträde, föredragningslista

Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgift om förekommande ärenden, skall vara ledamöterna tillhanda inom 7 dagar före sammanträdet. Suppleanterna skall inom samma tid tillställas underrättelse om sammanträdet och förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, skall genast meddela detta till sekreteraren som har att omedelbart kalla suppleant i ledamotens ställe. Suppleant, som inte tjänstgör i ledamots ställe, har rätt att närvara vid sammanträdet men har inte rösträtt.

§ 25 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

§ 26 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare och kassör samt tre personer, varav minst två att tillsammans teckna föreningens firma.

§ 27 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 28 Beslut om föreningens egendom

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

§ 29 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat,

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

4. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Medlem – och lägenhetsförteckning

§ 30 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Revisorer

§ 31 Föreningens revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att,

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor för ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 32 Föreningsstämma och kallelse

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma:
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och

senast två (2) veckor före ordinarie och senast två (2) vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i medlemmens brevinkast, brevlades genom postbefordran till medlemmens bostadsrättsadress eller via e-post till de medlemmar som så önskar. Kallelse med tillhörande dokument ska även finnas på föreningens hemsida inom föreskriven tid. Kallelse ska också utfärdas brevlades genom postbefordran om medlemmens postadress är en annan än lägenhetens och är känd för föreningen om,

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om föreningens försättande i likvidation eller föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

I bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs om kvalificerad majoritet eller krav på flera stämmor för beslut i vissa fall.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 33 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 34 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. fastställande av röstlängd.

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två justerare och rösträknare.
8. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av ordförande
16. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisors-suppleanter.
18. Tillsättande av valberedning.
19. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 33.
20. Övriga frågor utan beslutsrätt
21. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 35 Protokoll

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna

§ 36 Rösträtt och omröstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat frågan om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Underhållsplan och fond

§ 37 Underhållsplan och avsättning till fond

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

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Vissa övriga meddelande

§ 38 Meddelanden från föreningen

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet samt publiceras på föreningens hemsida eller delges medlemmarna genom utdelning i medlemmens brevinkast, brevlades genom postbefordran till medlemmens bostadsrättsadress eller via e-post.

Tvångsförsäljning

§ 39 Tvångsförsäljning av bostadsrätt

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för, blivit åtgärdade.

Vinst

§ 40 Vinstfördelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 41 Föreningens upplösning

Övrigt

§ 42 Annan lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 23 maj 2018

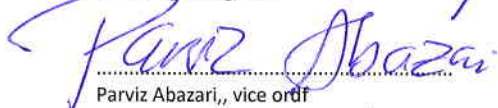
Intyggar undertecknade styrelseledamöter



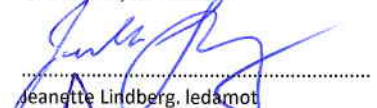
Ove Bengtsberg, ordf



Ewa Åslund, sekreterare



Parviz Abazari, vice ordf



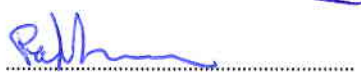
Jeanette Lindberg, ledamot



Annika Wilson, kassör



Nestor Pot, ledamot



Per Inge Johansson, ledamot

Förtydligande av stämmans dagordningspunkt 5 – Närvarorätt vid stämman

Stämman är det forum vid vilket medlemmarna har möjlighet att vara med och påverka hur föreningen ska skötas. Som huvudregel gäller enligt nya lagen att det endast är medlemmar som har rätt att närvara på en stämma samt stämmofunktionärer som exempelvis stämmans ordförande och protokollförare. Om annan än de nämnda ska få närvara ska alla medlemmar samtycka till det. Framöver bör därför stämmans ordförande vid inledningen av stämman, efter att röstlängden godkänts, lyfta frågan om annan än medlems rätt att närvara vid stämman.