

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKOBYN MJÖLNARTORPET

Organisationsnummer: 71 64 51 – 2811

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekobyn Mjölntorp. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med anslutande mark, garage och lokaler efter ekologiska principer åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Karlstad Kommun, Värmlands län. Fastighetens namn är KRONOPARKEN 1:16.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

3 §

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Normalt ska det ske inom en månad från det att skriftlig ansökan kommit in till föreningen.

INSATS, AVGIFTER OCH ANDELSTAL

4 §

Insats, årsavgift, andelstal och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

ÅRSAVGIFT: Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal för årsavgifter. Reduktion av årsavgift kan ske vid betalning av frivillig upplåtelseavgift (se Upplåtelseavgift).

I årsavgiften ingår alla löpande utgifter exklusive lägenheternas hushållsel och eventuell billaddning med el. Ingående kostnader för fastighetsförsäkring, skatter, värme, varmvatten, gemensam el, renhållning eller konsumtionsvatten kan sedan beräknas antingen efter förbrukning, andelstal eller ytenhet. Utökning av lägenhetsyta i förhållande till de ursprungliga standardytorna regleras i årsavgiften med belopp svarande mot den tillagda lägenhetsytans proportionella andel av föreningens driftkostnader.

Årsavgiftens månadsandel ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

För tillkommande nyttigheter som bara utnyttjas av vissa medlemmar kan särskild ersättning utgå som bestäms av styrelsen.

Vid nyinvesteringar i gemensamma nyttigheter som ej täcks av ordinarie årsavgift och där föreningen inte har tillräcklig likviditet ska medlemmarna erbjudas att direktbetala sin andel av investeringen till föreningen. De medlemmar som inte utnyttjar denna möjlighet betalar investeringen som en ökning av årsavgiften motsvarande lägenhetens andel av föreningens lånekostnad för investeringen.

Användningen av el i bostadsrättshavares garage för laddning av bil ersätts som en årlig engångskostnad enligt en taxa som bestäms på föreningsstämman. Elförbrukning för eventuell användning av motorvärmare ingår i gemensam el.

ANDELSTAL: Lägenheterna har *tre typer av andelstal*:

1. *Andelstal för årsavgift (ÅA)*. Detta andelstal styr den årsavgift som betalas av lägenhetsinnehavaren och är en sammanviktning av de två övriga andelstalen (LA respektive FA, se nedan).
2. *Andelstal av föreningens lån (LA)*. Detta andelstal anger hur stor andel lägenheten har i föreningens lån.
3. *Andelstal i föreningen (FA)*. Detta andelstal anger lägenhetens värdeandel i bostadsrättsföreningen. FA styr nyinvesteringar i bostadsrättsföreningens gemensamma nyttigheter, avsättning till fonder med mera. I årsavgiften fördelar FA även bostadsrättsföreningens löpande driftskostnader. FA beräknas efter lägenheternas bruksarea enligt upplåtelseavtalet, inkluderat 1/18 av allhusets bruksarea. Utbyggnad av lägenhet förändrar FA. Andelsändring sker vid årsskifte som följer efter det att utbyggnaden blivit varmhållen bruksarea.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt ska, till styrelsen, skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen med sökandens bevittnade namnunderskrift. I ansökan ska personnummer och hittillsvarande adress anges.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska, till bostadsrättsföreningens styrelse, inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas ansökan/anmälan. Överlåtaren ska samtidigt ange sin nya adress.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt giltigt överlåtit till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att inte dödsboet är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen antingen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 7 § första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte förvärvaren är överlåtarens make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

10 §

Bostadsrättshavaren har rätt att avsäga sig bostadsrätten sedan två år förflutit från upplåtelsen. Ersättning utgår ej. Han blir, efter det att övergång av bostadsrätten skett, då fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Efter avsägelsen som ska vara skriftlig övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Föreningen ska därefter sälja den så snart det anses lämpligt av styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §

Föreningen ansvarar för alla åtgärder som omfattar gemensamma byggnader samt bostadshusens klimatskal (yttertak, fasader, fönster, dörrar). Föreningen ansvarar för gemensamma ledningar för vatten, avlopp, värme, el, antennnät och fibernät och fram till lägenhetsytans gräns. Föreningen ansvarar även för WC-system och varvtalsregulatorer för ventilation i kök och badrum som tillhandahållits av Bostadsrättsföreningen.

Ansvaret för en bostadsrätts målningsunderhåll kan styrelsen delegera till bostadsrättshavaren i de fall arbetet bedöms kunna utföras på ett fackmannamässigt vis. Föreningen ansvarar då för att tillhandahålla erforderliga material samt att erbjuda en säkerhetsgodkänd ställningslösning. Önskas en annan lösning bekostas det av bostadsrättshavaren själv. I de fall bostadsrättshavare inte får delegation att sköta sin bostadsrätts underhåll ombesörjs det av föreningen och ersätts av berörd bostadsrättshavare, i enlighet med "nyinvesteringar" under 4§.

Förvaltning, drift och skötsel av föreningens fastighet svarar bostadsrättshavarna för på sätt som beslutas av styrelsen. Styrelsen ska upprätta erforderlig strategi omfattande t ex gräsklippning, snöröjning, städning och teknisk drift. Eventuella arbetsgrupper är underordnade styrelsen.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även den mark (=skötselyta) som enligt kartbilaga till upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Definitionen av "gott skick" avgörs av styrelsen. Om bostadsrättshavaren inte genomför av styrelsen begärda åtgärder ombesörjs åtgärdandet av föreningen vilket, om så krävs, ersätts av berörd bostadsrättshavare i enlighet med "nyinvesteringar" under 4§.

Bostadsrättshavaren ska, på de delar som föreningen ansvarar för, bekosta både reparation av skada åsamkad av den boende och eventuellt frivilligt underhåll som bostadsrättshavaren önskar utföra utanför föreningens krav.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Rummens väggar, golv och tak.
2. Inredning och utrustning i kök, i badrum (utom WC-stol tillhandahållen av föreningen) och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
3. Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral. Golvvärmesystemet och radiatorventilernas funktion har Brf ansvaret för, dock ej för skada åsamkad av brukaren. Gräns mellan lägenhetsledning och stamledning är i liv med vägg, golv och tak som avgränsar bostadsytan dvs bruksarean (BRA).
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster.
5. Till lägenheten hörande mark.

6. Elinstallationer i till lägenheten hörande garage och inklusive motorvärmarruttag och eventuellt laddningsuttag för bil. Lägenhetsinnehavaren får välja lämplig modell av laddningsuttag som uppfyller föreningens och Elsäkerhetsverkets senaste föreskrifter.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada i lägenhet endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om föreningen inte inkluderar ett bostadstillägg i den gemensamma försäkringen ska bostadsrättshavaren ha gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fungerande brandvarnare ska finnas i lägenheterna, minst en per bebott våningsplan. Minst en fungerande brandsläckare ska finnas i lägenheterna.

12 §

Bostadsrättshavaren får, sedan medlemskap beviljats, företa förändringar i och i anslutning till lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ekobyn Mjölntorpvet värderas som en kulturhistoriskt värdefull miljö av kommunen. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd från styrelsen för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Ekologiska principer ska exempelvis alltid beaktas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Åtgärderna ska utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggregler samt besiktigas av en från styrelsen utsedd person som bekostas av bostadsrättshavaren. Bostadsrättsföreningen har en avtalsskrivelse för avsevärd förändring som ska klargöra ansvarsgränserna vid förändringar som kräver bygglov eller bygganmälan. Avtalet ska undertecknas av Bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren innan sådan förändring sker. Lägenhetsinnehavaren har efter förändringen utförts ett utförandeansvar i tio år gentemot föreningen. Därefter går ansvaret för avhjälpande av fel inom ovan angivna områden över från lägenhetsinnehavaren till föreningen.

13 §

Bostadsrättshavaren är, med anledning av byns ekologiska art, skyldig att följa styrelsens eventuella restriktioner t ex avseende användande av rengöringsmedel, kemikalier, ytskikt, avlopp, vatten och ventilation.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användandet av lägenheten, allhuset och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till eller gästar hushållet eller av någon annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för hushållets räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 11 §, eller utför en åtgärd i strid med 12-13 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Motorfordon får endast i undantagsfall framföras inom byn, vilket gör att även bilparkering i anslutning till lägenheterna bara får ske undantagsvis.

14 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för. Om bostadsrätten ska säljas på offentlig auktion är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa bostadsrätten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att t ex utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

15 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke eller om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

16 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer vare sig i lägenheten eller i allhuset om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Vid tveksamhet kontaktas styrelsen för godkännande.

17 §

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

18 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den egna lägenheten.

Utdrag finns för:

1. Dagen för utfärdandet av upplåtelsen.
2. Lägenhetens beteckning, rumsantal och övriga utrymmen.
3. Bostadsrättshavarens namn.
4. Insatsen för bostadsrätten.
5. Kopior av eventuella överlåtelseavtal
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten.
7. Som bilagor: Beräkningsgrunder, karta uppvisande den skötselyta som hör till lägenheten, ursprunglig tillvalslista och ursprunglig ytskiktslista.

FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätten till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka från förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 16§ eller 17§.
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 skäligt

dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

5. Om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 13 § 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. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14§ och han inte kan visa 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.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 12 §

20 §

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 19 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse. Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 19 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 19 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 19 § 5 förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 19 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 15 §.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 19 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. 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 ett förhållande som avses i 19 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 19 § 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § 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 om avgiften för bostadsrättslägenheten betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges 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 19 § 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

23 §

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 19 § 2, 3, 7 eller 9, 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 en orsak som anges i 19 § 1 och bestämmelserna i 22 § är tillämpliga.

24 §

En uppsägning skall vara skriftlig. Träffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angetts nu, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

PANTSÄTTNING

25 §

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

26 §

Ansökan om tvångsförsäljning skall göras hos Kronofogdemyndigheten. Om en tvångsförsäljning beslutas har föreningen rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten. Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall äga rum. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten. Om det har gjorts tre försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld, övergår den genast till föreningen utan lösen och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår dock till föreningen på detta sätt redan efter det andra försäljningsförsöket, om det vid detta inte har gjorts något inrop eller lämnats något anbud och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök.

STYRELSEN

27 §

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år och mandattiderna för styrelseledamöterna ska vara väl spridd för kontinuitetens skull. Ledamot och suppleant kan omväljas.

I styrelsen ska finnas posterna: Ordförande, vice ordförande, sekreterare, vice sekreterare och kassör. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen väljas.

Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Alla medlemmar har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemöten.

STYRELSEPROTOKOLL

28 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Sekreteraren ansvarar för att föreningens samtliga protokoll förvaras på betryggande sätt och att de förs i datumföljd.

BESLUTSFÖRHET

29 §

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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

30 §

Styrelsen konstituerar sig efter föreningsstämmans beslut. Föreningens firma tecknas av tre styrelseledamöter varav minst två i förening; de tre firmatecknarna ska vara från olika hushåll. Föreningens bankkonto för löpande betalningar behöver inte tecknas i förening.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR OCH VERKSAMHETSÅR

31 §

Föreningens verksamhetsår och räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december. Minst sex veckor innan ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorn avlämna en komplett årsredovisning.

REVISORER

32 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

33 §

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma.

VALBEREDNINGEN

34 §

Valberedningen ska till ordinarie föreningsstämma föreslå personer till styrelsen med förslag till ordförande sekreterare och kassör samt ge förslag till revisor. Föreningsstämman väljer styrelseordförande. De övriga posterna utses av styrelsen. Valberedningen kan även få uppdrag av styrelsen att föreslå andra ansvarsroller och arbetsgrupper för beslut i styrelsen vilket vanligtvis sker årsvis i anslutning till ordinari föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

35 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma

36 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före mars månads utgång.

MOTIONSRÄTT

37 §

Om medlem önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska det skriftligen anmälas till styrelsen före februari månads utgång.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

38 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

39 §

1. Stämmans öppnande (styrelseledamot)
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande (ej styrelseledamot)
4. Val av protokollförare (ej styrelseledamot)
5. Val av två justerare tillika rösträknare (en ska vara styrelseledamot)
6. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd (varje lägenhets representation och eventuella fullmakter kontrolleras)
8. Föredragning av ansvarsgruppernas verksamhetsberättelser (vanligen sekreteraren)
9. Föredragning av revisionsberättelsen (vanligen kassören)
10. Föredragning av årsredovisningens förvaltningsberättelse med väsentliga händelser, resultat- och balansräkning samt resultatdisposition (vanligen kassören)
11. Fastställande av årsredovisningen med beslut om resultatdisposition (vad som ska göras med vinst eller förlust)
12. Föredragning av andelspåverkande förändringar under året (utbyggnader och inbetalda upplåtelseavgifter)
13. Fastställande av eventuell reglering från årsskiftet av andelstal i föreningen (FA)
14. Föredragning av ekonomisk plan och budget för kommande år (vanligen kassören)
15. Antagande av budget för nästkommande verksamhetsår tillsammans med fastställande av eventuella justeringar av årsavgift och revisorarvode
16. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
17. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorsuppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Val av ordförande
20. Val av revisorer och revisorsuppleanter
21. Val av valberedning
22. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37§
23. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

40 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37§ ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar antingen genom utdelning, postbefordran eller e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie eller extra stämma.

RÖSTRÄTT

41 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

42 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får endast företräda en medlem. Ombudet ska ha en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

BESLUT VID STÄMMA

43 §

Föreningsstämmans beslut utgörs normalt av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna, vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För att vissa beslut ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

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

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

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar 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 eller att förbehåll införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

PROTOKOLL VID FÖRENINGSTÄMMA

44 §

Mötesordföranden ska sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, ska tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet, inklusive redovisade bilagor
3. Om omröstning har ägt rum ska resultatet ska anges. Namn anges bara vid anmodan om detta.

Det, av mötesordföranden och utsedda justerare, justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman för att sedan förvara originalen tillsammans med tidigare föreningsstämmoprotokoll på säker plats.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMAR

45 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet och/eller genom utdelning, postbefordran eller e-post.

FONDERING OCH RESERVKAPITAL

46 §

Föreningen ska ha en underhålls- och investeringsfond för framtida, i huvudsak planerade, åtgärder i föreningen. Avsättningen till denna fond ska vara ett prisbasbelopp per år. Placering av fondpengarna sker på ett särskilt långsiktigt konto.

För att undvika likviditetsproblem vid oplanerade utgifter ska föreningen ha en likviditetsbuffert på minst 2,5 prisbasbelopp utöver det årsbudgeten kräver. Avsättningen i årsavgifterna ska vara 0,5 prisbasbelopp till dess att denna buffertnivå uppnås.

Fond för lägenheternas inre reparationer finns ej.

VINST

47 §

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal i föreningen (FA), se 4§.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION

48 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal i föreningen (FA), se 4§.

ÖVRIGT

Överordnat dessa stadgar och för frågor som inte regleras i stadgarna gäller Bostadsrättslagen SFS nr: 1991:614 och lagen om ekonomiska föreningar SFS nr 2018:672 tillsammans med övrig lagstiftning