

STADGAR

070109...registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Carina Hellman

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLESKOG

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Bostadsrättsföreningens firma är BRF Lilleskog.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom en månad från det att ansökan kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökande.

Carina Hellman

Annika Hennilä

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt, enligt § 2, får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

4 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt under förutsättning att vad som angetts i 2§ och 3§ följts.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag, samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

5 §

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

6 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen 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 uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

INSATS OCH AVGIFTER

7 §

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

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall med 1/12 betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% enligt *Lag om allmän försäkring (1962:381)* av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

8 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annan lägenhetskomponent, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

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



eller försummelse av någon som hör till eller gästar dennes hushåll eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar framgår av följande.

Generellt kan sägas att bostadsrättshavare ansvarar för det inre underhållet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten.

Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=Bostadsrättshavaren

Byggdel	Brh	Brf	Anmärkning
Balkong			
Målning av balkonggolv, balkongtak, utsida fönsterdörr samt insida på balkongfront		x	
Målning av sidoväggar, utsida balkongfront		x	
Glas på inglasad balkong	x		
Sprickor i betonggolv		x	
Svalgång			
Målning och övrigt underhåll		x	
Ytterdörr			
Dörrblad, karm, tröskel och foder		x	
Ytbehandling, utsida		x	
Ytbehandling, insida	x		
Låscylinder, låskista och beslag	x		
Handtag och beslag	x		
Ringklocka		x	
Brevinkast och namnskylt	x		
Tätninglist	x		

Byggdelen	Brh	Brf	Anmärkning
Golv			
Ytbeläggning och ytbehandling	x		Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler.
Väggar i lägenhet			
Hela innerväggar inklusive tapeter, målning eller annan ytbeläggning	x		För våtrum gäller samma anmärkning som för golv.
För skador som uppstått till följd av läckage i ytterskal, tak och ytterväggar		x	
Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling	x		
För skador som uppstått till följd av läckage i ytterskal, tak och ytterväggar		x	
Inspektionsluckor		x	Årlig kontroll av ev. läckor.
Fönster och fönsterdörr			
Invändig målning av dörrblad, fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar.	x		
Glas i dörr och fönster	x		
Yttre målning		x	
Karm, båge och tröskel		x	
Spanjolett med handtag, beslag	x		
Fönsterbänk	x		
Tättningslist	x		
Persienn och markis	x		
VVS-artiklar mm			
Tvättställ	x		
Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, dusch, duschslang, vattenlås, bottenventil, packning	x		
WC-stol	x		

Byggdel	Brh	Brf	Anmärkning
Badkar eller duschkabin	x		
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	x		
Ventilationsdon		x	Från och tilluftsventiler. Brh svarar för rengöring.
Uteluftsdon, springventil, nät i ventil		x	
Ursprungliga vattenradiatorer med ventil		x	Brh svarar för målning.
Av Brh installerade radiatorer och golvvärme.	x		
Kall- och varmvattenledning inkl armatur till och med ballofixkran		x	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur efter ballofixkran	x		
Avloppsledningar med golvbrunnar och silar		x	Om skada uppstått som Brh är orsak till får denne stå för kostnaden
Klämring	x		För fixering av golvmatta till golvbrunn.
Rensning av vattenlås och golvbrunn	x		
Köksutrustning			
Diskmaskin	x		
Diskbänksbeslag av plåt	x		
Kyl- och frysskåp	x		
Spis och mikrovågsugn	x		
Köksfläkt och spiskåpa	x		
Förråd mm som ingår i upplåtelsen			
Förråd som tillhör lägenheten i A- och B-husen	x		Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning mm.
Elartiklar			
Undercentral (proppskåp) och dold elledning i lägenhet		x	Förändringar som utförts av Brh ansvarar denne för och de skall genomföras på fackmannamässigt sätt.
Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare	x		

Bygghedel	Brh	Brf	Anmärkning
Byte av säkring	x		
Motorvärmarruttag		x	Avser de som installerats av Brf.
Elledningar från huvudcentral till lägenheten proppskåp		x	Förändringar som utförs av Brh skall godkännas av styrelsen och utföras av fackman.
Övrigt			
Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister	x		
Glober till köks- och badrumsbelysning	x		
Invändig trappa i lägenhet	x		
Rensning av ventilationskanaler		x	
TV/bredbandsbox		x	

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för.

För lägenhet utrustad med balkong, eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av bygghetalsdetaljer som tillförts lägenheten utöver ursprunglig utrustning, t.ex. inglasad balkong, markis och trall. Vid överlåtelse övertar den nya bostadsrättshavaren detta ansvar. Eftersom ändå Brf har det juridiska ansvaret även för dessa detaljer, har Brf rätten att kontrollera och vid behov demontera dåligt underhållen eller felaktig utrustning.

9 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

10 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte göra väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför någon skada på föreningens hus eller men för någon annan medlem.

Bostadsrättshavare får heller inte göra någon som helst förändring av fastighetens utsida utan styrelsens tillstånd. Han svarar också för att erforderliga tillstånd erhålls.

Exempel på åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan är, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten, eftersom dessa utgör väsentlig förändring.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

13 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra enligt 9 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning för att få tillträde.

14 §

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

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

15 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda boendet.

16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

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

17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

18 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skador åsamkade av denne.

19 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas 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 anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.



STYRELSEN

20 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman växelvis för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner, sambo till medlem eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordföranden och andra funktionärer. Föreningen tecknas av minst två av tre utsedda firmatecknare gemensamt.

21 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23 §

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

24 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

25 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september till den 31 augusti. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna



handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

26 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

27 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

28 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

29 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före februari månads utgång.

30 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till föreningsstämma skall anmäla detta senast en månad före stämman.

31 §

Extra föreningsstämma skall 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. På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 nedan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

33 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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.

35 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem förutom sig själv.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke avses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

36 §

Föreningsstämmans beslut utgörs 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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

38 §

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

39 §

Meddelande delges genom anslag i föreningens tvättstuga, genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

40 §

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall disponeras på det sätt som föreningsstämman beslutar.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

41 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

42 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas grundinsatser (andelstal).

ÖVRIGT

43 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

