

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hiertagården

(org nr. 716419-5856)

antagna den 5 september 2017

Register

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

2 § Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

INSATS OCH AVGIFTER

4 § Avgifter

5 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt dröjsmålsränta

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 § Upplåtelseavtalets innehåll

7 § Överlåtelseavtalets/köpeavtalets innehåll

8 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

10 § Bodelning, arv, testamente m.m.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

11 § Avsägelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

12.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

12.2 Underhåll av balkong, altan, mark eller uteplats

12.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

12.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

12.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

12.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

12.7 Föreningens underhållsansvar

12.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

13 § Försäkringar

14 § Bostadsrättshavarens begränsningar i rätten att ändra i lägenheten

15 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

16 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

17 § Upplåtelse i andra hand

18 § Lägenhetens ändamål

19 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

20 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

21 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

22 § Antal styrelseledamöter

23 § Beslutsförhet

24 § Firmateckning

25 § Beslut om föreningens egendom

26 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

27 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER

28 § Föreningens revisorer

FÖRENINGSTÄMMA

29 § Föreningsstämma och kallelse

30 § Motioner

31 § Dagordning

32 § Protokoll

33 § Rösträtt och omröstning

34 § Valberedning

JÄV

35 § Jäv

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

36 § Underhållsplan och avsättning till fond

VINST

37 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

39 § Annan lagstiftning

MEDDELANDEN

40 § Meddelanden

STADGEÄNDRING

41 § Stadgeändring

BILAGA 1

Definitioner

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hiertagården (org nr 716419-5856)

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hiertagården (organisationsnummer 716419-5856).

Styrelsens säte är Lidingö.

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen har också till mål att bedriva verksamhet som styrs och genomförs av medlemmarna själva samt bereda tillgång till lokaler för gemensamma aktiviteter. Det förväntas därför av medlemmarna att de aktivt tar del av och engagerar sig i föreningens verksamhet.

Föreningen kan för medlemmarnas räkning tillhandahålla tjänster kopplade till boendet. Införande, avgiftsfördelning och avveckling av viktiga och omfattande sådana tjänster beslutas av stämman.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse del av hus. Den får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Denne har tillgång till föreningens klubbhus med dess faciliteter samt övriga gemensamma utrymmen.

Styrelsen fastställer särskilda regler för gemensamma aktiviteter och lokaler om så erfordras.

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen eller av delegerade styrelseledamöter, minst två i förening om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i något av föreningens hus. För medlemskapet fordras att den sökande och eventuell medboende är lägst 55 år. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Föreningen är en aktiv förening där medlemmarna själva ansvarar för stora delar av verksamheten. Det finns gemensamma lokaler för olika aktiviteter. Däremot saknas service för personlig vård och omsorg. Lägenheterna och de gemensamma utrymmena är inte handikappanpassade. Föreligger omständigheter som begränsar eller hindrar sökandes möjligheter att delta i föreningens verksamhet och aktiviteter kan medlemskap nekas den sökande. Medlemmarna är skyldiga att ta del av de särskilda regler och meddelanden som styrelsen fastställer.

INSATS OCH AVGIFTER

4 § Avgifter

Insats, andelstal, månadsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. I den mån gemensamma upphandlingar förekommer av olika tjänster ska de ingå i driftskostnaderna och därmed i månadsavgiften.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 36 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala månadsavgift. Denna ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Ersättning för inköpta tjänster kan fördelas på andra sätt.

Regler för uthyrning av gästlägenheter inklusive hyror fastställs av styrelsen.

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

5 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt 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 eller köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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.

Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Alla avgifter ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 4 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 § Upplåtelseavtalets 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, månadsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Förvärvare av bostadsrätt ska snarast ansöka om medlemskap på det sätt styrelsen bestämmer.

7 § Överlåtelseavtalets/köpeavtalets 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 priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Ett exemplar av överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

8 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

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

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, dock ej i föreningens gemensamma lokaler, 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 § 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 heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person, som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet, ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig i lägenheten.

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 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 av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

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 8 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

10 § 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. Om inte den tid som angetts i uppmaningen iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

11 § Avsägelse

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen till 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 OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 § 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. Se även §14.

12.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

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,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- och altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, 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 sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, 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, golvbrunn inklusive klämring samt koppling för diskmaskin inklusive packning.
- 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, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,

- m) ventilationsanordning ovanför köksspis. Bostadsrättshavaren svarar för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter, Byte av ventilationsanordning kräver styrelsens godkännande.
- n) brandvarnare,
- o) installationer som nuvarande eller tidigare bostadsrättsinnehavare låtit göra i lägenheten, på balkongen, altan eller uteplatsen såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

12.2 Underhåll av balkong, altan, mark eller uteplats

Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att väl vårda samt svara för underhåll, renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Uteplatsen är föreningens egendom och nyttjas av bostadsrättsinnehavaren genom ett särskilt nyttjanderättsavtal.

12.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att risk finns för att skada uppstår på fastigheten, att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och om denne inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

12.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

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 utfört arbete i lägenheten.

12.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

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 styckena 12.4 och 12.5 om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

12.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen, på sätt som föreningen har bestämt, anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

12.7 Föreningens underhållsansvar

Föreningen svarar för fastigheten och allt som bostadsrättsinnehavaren inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) ventilationskanal och ventilationsdon som ingår i husets ventilationssystem

12.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

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.

Vid försummelse av bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens skick äger dock föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

13 § Försäkringar

Bostadsrättshavaren förutsätts teckna hemförsäkring. Föreningen tecknar bostadsrättstilläggsförsäkring och fastighetsförsäkring.

14 § Bostadsrättshavarens begränsningar i rätten att ändra i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring i lägenheten.
3. byte av köksventilation eller annan ventilation
4. anordningar som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, etc. Byte av ytterdörr till lägenhet. Den nya dörren ska vid tiden för bytet ha rådande standard för brandskydd och ljudisolering. Dörren måste se ut som övriga ytterdörrar i trapphuset. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar på egen bekostnad.
5. ändringar av staketet till uteplatsen avgörs av styrelsen.

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.

15 § 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 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 allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset.

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 bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i Lidingö kommun 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.

16 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten inkl. balkong, altan och uteplats när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas 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 av föreningen besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

17 § 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 ska tidsbegränsas, dock högst ett år. Bestämmelserna i § 3 har motsvarande tillämpning.

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 om bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt ovan.

18 § Lägenhetens ändamål

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

19 § 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

20 § 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 mer än en vecka efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 18§ eller 19 §,
- 5) 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,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § 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,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) 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
- 9) 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 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 p 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 p 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 17 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada på lägenheten med tillhörande biutrymmen.

Vid eventuell uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas.

RÄKENSKAPSÅR

21 § Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

22 § Antal styrelseledamöter

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter (inkl ordföranden). Ordföranden och övriga ledamöter väljs samtidigt av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även medlems maka eller sambo. Endast en styrelseledamot per lägenhet kan väljas. Om så erfordras kan en person som inte är medlem i föreningen väljas till styrelseledamot.

23 § Beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen kan för sin förvaltning av föreningens angelägenheter anställa eller anlita utomstående.

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.

24 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen utfärdar attestregler.

25 § 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 inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 14.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen ska före beslut i viktiga frågor av ekonomisk och förvaltningsmässig natur informera medlemmarna och inhämta deras synpunkter på de handlingsalternativ som föreligger.

26 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen bland annat att,

- 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),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- sammanträda minst fyra gånger årligen. Sammanträdena ska protokollföras, numreras, undertecknas av ordföranden och ytterligare en ledamot samt förvaras på ett betryggande sätt.

Senast under december månad ska styrelsen på ett informationsmöte informera medlemmarna om nästa års budget och avgifter samt ekonomiska och andra åtgärder av större betydelse. Vid detta möte ska även presenteras en prognos för nästkommande års månadsavgift.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

27 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

REVISORER

28 § Föreningens revisorer

En revisor samt en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor samt suppleant ska vara från ett registrerat revisionsbolag samt vara auktoriserad eller godkänd.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

29 § Föreningsstämma och kallelse

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

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.

Kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlemmarna genom utdelning per lägenhet eller genom brev med posten eller e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om stämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller ska stadgeförslaget bifogas. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före såväl föreningsstämma som extra stämma

30 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast sex veckor före ordinarie stämma. Styrelsen meddelar datum för årsstämman senast tio veckor före årsmötet.

31 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.

3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Val av två justerare och rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 30 §.
18. Stämmans avslutande.
19. Övriga frågor.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

32 § Protokoll

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

33 § 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 är medlem i föreningen, make/maka eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig och dagtecknad fullmakt, giltig högst ett år från och med dagtecknande. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämma om biträdet är en make eller maka, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem har rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid stämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman.

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

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

34 § Valberedning

Valberedningen är stämmans - dvs medlemmarnas - instrument för att skapa och bibehålla en styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet. Valberedningens arbete skall utföras oberoende av styrelsen.

Valberedningen ska vid stämman föreslå kompetenta ledamöter till styrelse, valberedning samt eventuella övriga förtroendeposter. Valberedningens sammankallande utses av stämman.

Valberedningens ledamöter kan nomineras till andra poster än valberedningen. Valberedningens förslag delas skriftligen ut i god tid före stämman.

JÄV

35 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

36 § Underhållsplan och avsättning till fond

Styrelsen ansvarar för underhållet av föreningens fastigheter och mark. Styrelsen ska upprätta en långsiktig underhållsplan (minst 10-årig) och denna ska uppdateras årligen. För att säkerställa att tillräckliga medel finns avsatta för detta underhåll ska medel årligen budgeteras utifrån beslut om årsavgifternas storlek.

Styrelsen ska årligen låta göra en besiktning av fastigheten som underlag för den årliga uppdateringen av underhållsplanen. Vart tredje år ska besiktningen utföras av en fackman. Styrelsen ska föra förteckning över större underhållsåtgärder.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan. Dock ska årligen lägst ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till den yttre fonden.

VINST

37 § Vinstfördelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 § Föreningens upplösning

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

ÖVRIGT

39 § Annan lagstiftning

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

MEDDELANDEN

40 § Meddelanden

Andra meddelanden än som anges i 29 § kan anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller genom utdelning per lägenhet.

STADGEÄNDRING

41 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 5 september 2017
intygar undertecknade styrelseledamöter

.....

.....

.....

.....

