

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen
Lektorn
Org nr 769601-1951

§1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lektorn.

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

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Linköpings kommun.

§2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§3 DEFINITIONER

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare

§4 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

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

2020100602824

§5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

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

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättsinnehavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kapitlet, 3:e och 5:e paragraferna i bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättsinnehavaren vid övergången.

§7 UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§8 FÖRHANDSAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5:e kapitlet i bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§9 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte och gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två (2) år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§10 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Det gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättsinnehavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen och då har panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten eller
2. Förvärv görs av en kommun eller ett landsting.

§12 BETALNINGSANSVAR VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den

från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§13 ÅTGÄRDER I LÄGENHETEN SOM VIDTAGITS AV TIDIGARE INNEHAVARE

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

§14 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättsinnehavaren.

§15 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

§16 ALLMÄNT OM AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av

föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättsinnehavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§17 ÅRSAVGIFT OCH ANDELSTAL

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelserna om särskild debitering i följande stycke.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalningen ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättsinnehavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättsinnehavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokonto eller via internet anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§18 ÖVERLÅTELSE OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT (och avgift vid upplåtelse i andra hand – vid ändrad lagstiftning)

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande

bostadsrättsinnehavaren. Överlåtelsen uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättsinnehavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en(1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättsinnehavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§19 RÄNTA OCH INKASSOAVGIFT VID FÖRSENAD BETALNING

Om årsavgiften eller annan avgift till föreningen inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen, ska bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader etc.

§20 ÖVRIGA AVGIFTER

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§21 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättning avgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som upplåtits av innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31§ bostadsrättslagen.

§22 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Avsett ändamål:

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

Det avsedda ändamålet med en bostadsrättslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättsinnehavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättsinnehavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats

- kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

Sundhet, ordning och skick:

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättsinnehavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon är skyldig att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen antagit.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren utan tillsägelse.

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

§23 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Upplåtelsen begränsas till högst två år.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen, och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om bostadslägenhet som innehas av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke, tillståndet ska begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§24 INNEBOENDE

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§25 ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa utförs fackmannamässigt och av auktoriserat företag enligt gällande branschregler. Bostadsrättsinnehavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i

gott skick.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenheten omfattar bl.a:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrätthavaren endast för målning.)
- varmvattenberedare (förutsett att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enl. §28)
- Brandvarnare
- Eldstäder
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder, socklar och stuckaturer
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- Till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslistor

Bostadsrättsinnehavaren svarar vidare för målning av insidan ytter- balkong- och altandörrar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättsinnehavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättsinnehavare tillfört lägenheten.

§26 BALKONG, ALTAN, TERRASS, UTEPLATS

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättsinnehavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättsinnehavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§27 VÅTUTRYMMEN OCH KÖK

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att

bostadsrättsinnehavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a.

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv, och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättsinnehavaren för armaturer, kåpa och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter.)

§28 FÖRENINGENS ANSVAR

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

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- staket

§29 REPARATIONER PGA BRAND- ELLER VATTENLEDNINGSSKADA

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b. någon annan som är inrymd i lägenheten, eller

- c. någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning

För reparationer på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock bostadsrättsinnehavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHET ATT ANMÄLA BRISTER

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§31 FÖRENINGEN FÅR UTFÖRA UNDERHÅLLSÅTGÄRD SOM BOSTADSRÄTTSHAVAREN SVARAR FÖR

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd bostadsrättsinnehavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet

§32 ERSÄTTNING VID INTRÄFFAD SKADA

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyntill den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- och vattenledningsskada, ovan § 29.

§33 AVHJÄLPANDE AV BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 25-27 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt §33. När bostadsrättsinnehavaren inte avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska

tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§35 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring i lägenheten

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt och av auktoriserat företag enligt gällande branschregler.

§36 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§37 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt §36 ovan.

§38 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Förverkandegrunder:

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 39-40 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det gäller bostadslägenhet mer än en (1) vecka efter förfallodagen och när det gäller lokal mer än två (2) vardagar efter förfallodagen.
2. Olovlig andrahandsupplåtelse
Om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand.
3. Annat ändamål eller inneboende till men föreningen eller medlem
Om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättsinnehavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem.
4. Ohyra
Om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och skick.
Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 22 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättsinnehavare enligt samma paragraf har.
6. Vägrat tillträde.
Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Skyldighet av synnerlig vikt.
Om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det som han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Brottsligt förfarande mm.
Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig

del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§39 HINDER FÖR FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 38 punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättsinnehavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landsting.

En skyldighet för bostadsrättsinnehavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§40 MÖJLIGHET ATT VIDTA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållandena som avses i 38§ punkterna 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 38 § punkt 2 om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättsinnehavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden,

Uppsägningar av bostadsrättslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 38§ punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 38§ punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte skett. Vid sådana störningar får uppsägningar som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 23.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 38 punkterna 1- 3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 22 sjunde stycket.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas lägenheten om föreningen inte sagt

upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 38§ punkt 4 eller 7.

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 38 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökningen har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§41 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING ELLER AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Är nyttjanderätten enligt 38 § 1a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det

a. att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

b. meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättsinnehavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 38 § punkt 1a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§42 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 38 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i 38 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 38 § punkt 1 a och bestämmelserna i 41 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 38 § punkt 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 41 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning vid skada.

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

§43 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 38 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§44 STYRELSE

Allmänt

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Ledamöter och suppleanter

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman valt personliga suppleanter.

För de fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen ska bestå av 3-7 styrelseledamöter och 1-7 suppleanter vilka utses av föreningsstämman.

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

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

Ordförande och sekreterare

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare och miljöansvarig utses.

Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträden hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsföret att mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet ledamöter röstat för förslaget.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dess stadgar.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollen ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 45 VISSA BESLUT

Beslut om inteckning

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt mm

Styrelsen eller annan företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV mm

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två (2) i förening.

Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 46 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

§47 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in.

§48 DAGORDNING

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av

styrelseordförande

- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§49 KALLELSE

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor eller genom e-post till medlemmarna. Sker kallelse genom e-post skall alltid detta också anslås skriftligt enligt ovan. Därtill ska hänvisning till § 48 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas ska det huvudsakliga innehållet i ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två (2) stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

§50 MOTIONER

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§51 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 52 BESLUT OCH OMRÖSTNING.

Föreningsstämmans mening är att den som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§53 SÄRSKILDA VILLKOR FÖR VISSA BESLUT

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att den har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

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

1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden.

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättsinnehavarna 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 bostadsrättsinnehavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet.

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 bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsinnehavaren 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. Utvidgning av föreningens verksamhet

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

4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande gått med på beslutet

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 2 eller 4 ovan

§54 ÄNDRING AV STADGARNA

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst 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 är giltigt endast om samtliga bostadsrättsinnehavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 55 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen skett.

§56 RÄKENSKAPSÅR

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

§ 57 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen ska senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§58 REVISION

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant

bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§59 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§60 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

§61 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor eller genom e-post till medlemmarna. Sker meddelanden genom e-post ska detta också anslås skriftligen enligt ovan.

§62 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

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

§63 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.

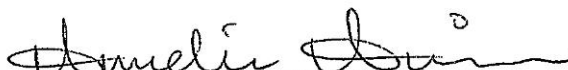
Undertecknade intygar att ovanstående stadgar intogs vid föreningsstämma

2020-06-16 samt 2020-09-15

Linköping 2020-09-30



Matti Ahlblad



Anneli Arnåsen