

**STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRIPEN I LULEÅ**



STADGAR – register

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL.....	3
1 § Föreningens firma och säte.....	3
2 § Föreningens ändamål.....	3
MEDLEMSKAP.....	3
3 § Allmänna bestämmelser.....	3
4 § Uteslutning och utträde.....	3
INSATS OCH AVGIFTER.....	4
5 § Årsavgift.....	4
6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och... dröjsmålsränta	4
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	4
7 § Upplåtelseavtalets innehåll.....	4
8 § Överlåtelseavtalets innehåll.....	5
9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen	
RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG.....	5
10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse.....	5
11 § Bodelning, arv, testamente m.m.....	6
AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....	6
12 § Avsägelse	6
GRÄNSDRAGNINGSLISTA BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE- OCH FÖRENING	6
13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen.....	6
13.1 Bostadsrättshavarens egna ansvar.....	10
13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats....	10
13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist	10
13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada.....	10
13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren	10
13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist.....	10
13.7 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder.....	10
14 § Försäkringar.....	11
15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten.....	11
16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick.....	11
17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten.....	11
18 § Upplåtelse i andra hand.....	12
19 § Lägenhetens ändamål.....	12
20 § Inneboende.....	12

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT.....	12
21 § Förverkande av nyttjanderätt.....	12
RÄKENSKAPSÅR.....	13
22 § Föreningens räkenskapsår.....	13
STYRELSE.....	13
23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter.....	13
24 § Beslutsförhet.....	14
25 § Firmateckning.....	14
26 § Beslut om föreningens egendom.....	14
27 § Styrelsens åligganden.....	14
MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	15
28 § Medlems- och lägenhetsförteckning.....	15
REVISORER.....	15
29 § Föreningens revisorer.....	15
FÖRENINGSTÄMMA.....	15
30 § Föreningsstämma och kallelse.....	15
31 § Motioner.....	15
32 § Dagordning.....	16
33 § Protokoll.....	16
34 § Rösträtt och omröstning.....	16
UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND.....	17
35 § Underhållsplan och avsättning till fond.....	17
MEDDELANDEN.....	17
36 § Meddelanden.....	17
VINST.....	17
37 § Vinstfördelning.....	17
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.....	18
38 § Föreningens upplösning.....	18
ÖVRIGT.....	18
39 § Annan lagstiftning.....	18

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Gripen org nr 769621-0363

Byggnaden är unik i Luleå och uppfördes samtidigt som domkyrkan. Den ingår i en större helhet med 1800-talsbebyggelsen runt domkyrkan. Det befintliga bostadshuset på Gripen 17 har stora skönhets-, kultur- och arkitekturhistoriska värden. För att bevara de kulturhistoriska värdena på fastigheten Gripen 17 är det infört skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i detaljplansbeskrivningen. Ändringar skall utöver detta även utföras varsamt för att behålla egenarten och värdet i den befintliga miljön liksom inre kvaliteter i lägenhetsutformning och miljö.

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Gripen**

Styrelsens säte är **Luleå**

2 §

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

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som 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 utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag exempelvis kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning och ålder.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

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

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämman.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el och informationsöverföring ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

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

6 §

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 köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen 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

7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

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

En juridisk person 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

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

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG 10 §

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 permanent i lägenheten. Styrelsen kan dock bevilja medlemmen boende på annan ort under en tidsbegränsad tid. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

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

11 §

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. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

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

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

GRÄNSDRAGNINGSLISTA MELLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENING OCH MEDLEM

13 §

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.

Som huvudregel gäller att medlem ansvarar för de byggnadsdelar och utrustning som ligger innanför lägenhetens avgränsande väggar med undantag för bärande konstruktioner och installationer som förser andra delar av fastigheten. Medlem äger ingen rättighet att utföra åtgärder utanför lägenhetens avgränsning. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Övriga byggnadsdelar ansvarar bostadsrättsföreningen för.

Gemensamma utrymmen och trapphus får ej användas till personlig förvaring förutom på anvisad plats.

Föreningen har rätt att utföra skadeförebyggande rondering av lägenheters vatten, värme och sanitets system varje år.

Föreningen har rätt att utföra skadeförebyggande rondering av lägenheters el-anläggning var 5:e år. Lista nedan anger riktlinjer i gränsdragningen.

Byggdela	BRF:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkning
Väggar i lägenhet			
1. Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	X		
2. Icke bärande innervägg.		X	
3. Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs		X	3. Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och

för att anbringa ytskiktet.			puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum.
Golv i lägenhet 1. Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.		X	Entreprenörer skall arbeta efter GVK riktlinjer. 1. T.ex. tråd-svetsad matta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande tätskikt, parkettgolv inkl. underliggande sand eller annat undergolv.
Innertak i lägenhet 1. Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.		X	1. T.ex. puts och stuckatur.
Dörrar, samtliga 1. Ytterdörrar/dörrar mot trapphus, lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka namnskylt etc. 2. Målning av insida ytterdörr 3. Innerdörr	X	X X	
Fönster och fönsterdörr etc. 1. Karm och båge. 2. Yttre målning. 3. Glas och spröjs 4. Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister etc. 5. Inre målning 6. Fönsterbänk.	X X	X X X X	
VVS-artiklar etc. 1. Avloppsledning med golvbrunn. 2. Klämring. 3. Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil	X	X X	VVS arbeten skall utföras av entreprenör som arbetar efter "säkert vatten" riktlinjer. 1. Föreningen ansvarar för avloppsledning upp till golvytan och rensning av avloppsledning. Medlem ansvarar för rensning av golvbrunn och vattenlås.

(motioneras 1-2 ggr/år), bottenventil, packning badkar, duschkabin, och duschslang samt WC- stol.			
4. Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvätt-bänk.		X	4. I lägenhet
5. Kall- och varmvattenledning inklusive armatur.		X	5. Till de delar som är synliga i lgh och bara försörjer den egna lgh.
Ventilation och värme			
1. Ventilationskanaler.	X		1. Om den tjänar fler än den egna lägenheten.
2. Köksfläkt och spiskåpa.		X	Skall uppfylla sötarets krav. Rengörs av medlem.
3. Ventilationsdon.		X	
4. Uteluftsdon och springventil.		X	
5. Vädringsfilter		X	
6. Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat.	X		6. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för målning.
7. Elektrisk golvvärme och handdukstork.		X	7. Som bostadsrättsinnehavaren har försett lägenheten med.
Köksutrustning			
1. Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn.		X	

El-artiklar			Alla arbeten skall utföras av behörig installatör.
1. El-central och el- ledningar i lägenhet.		X	1. De delar som är synliga i lgh och endast försörjer den egna lgh. Även el-central som är placerad i trapp- hus som försörjer den egna lgh.
2. Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare.		X	2. Äldre ledningar och apparater bytes vid större renovering eller vid anmärkning vid rondering
3. Byte av säkring.		X	3. I lgh. och tillhörande utrymmen.

Förråd, gemensamma utrymmen etc.			
1. Gemensamma utrymmen.	X		
2. Förråd upplåtet med bostad och liknande utrymmen		X	2 & 3. Samma regler som för underhåll av lägenheten.
3. Garage	X		
Mark, uteplats etc.			
1. Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätten.	X		1. Om inte annat regleras i nyttjanderättsavtal med bostadsrättsinnehavaren/hyresgäst.
2. Snöskottning och renhållning.	X		
3. Avrinning från dagvatten från balkong.	X		
4. Dekorationer, blommor, utemöbler	X		
Övrigt			
1. Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn.		X	
2. Rensnings av rökgång för öppen spis etc. som föreningen försett lägenheten med.	X		
3. Inredningssnickerier, socklar, foder och lister.		X	
4. Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning.		X	
5. Torkställning i badrum.		X	
6. Invändig trappa i lägenhet.	X		6. Befintlig trappa sedan huset byggdes
7. Anordning för informationsöverföring.	X		7. Till de delar som är synliga i lgh och endast försörjer den egna lgh..

8. Brandvarnare.	X		8. Periodiskt brandskydd. Om ej gemensamt system beslutas av styrelse
Trapphus			
1. Postbox	X		1. Skyltar, namn, etc.
2. Dekorationer, dörrmatta, blomsterarrangemang	X		

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar för egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar. Bostadsrättshavaren svarar även för sådana åtgärder som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll och installationer som denna har utfört.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

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

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

Föreningen

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

14 §

Bostadsrättshavaren skall teckna hemförsäkring och bostadsrättsföreningen tecknar bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter.

15 §

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

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

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

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

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

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

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

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

17 §

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

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

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Ansökan om upplåtelse till andrahandsuthyrning skall lämnas in skriftligen till styrelsen där det framgår skäl för uthyrningen, tidsperiod och uppgifter om andrahandshyresgästen.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

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.

20 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 §

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §,

- 5) om bostadsrättshavaren 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 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § 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 18 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

22 §

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

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Om det krävs får externa ledamöter väljas in i styrelsen men i första hand skall medlemmar i föreningen väljas om det är möjligt. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

24 §

Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman genom ett separat personval på en mandattid om högst ett år. Ordförande kan väljas om. Övriga ledamöter konstituerar styrelsen själva.

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.

25 §

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

26 §

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

27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

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

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

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

REVISORER

29 §

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

Det åligger revisorn att:

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

FÖRENINGSTÄMMA

30 §

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 får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, e-postadress eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Tillsättande av valberedning.
19. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
20. Stämmans avslutande.

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

33 §

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

34 §

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 valfritt ombud. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt och gäller 1 år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett valfritt biträde till föreningsstämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.



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

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

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

35 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplanen. Inom föreningen bildas en dispositionsfond och det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

MEDDELANDE

§ 36

När bostadsrättsföreningen har skickat meddelanden i rekommenderat brev i angivna punkter till mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar från boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist i det som är bostadsrättshavarens ansvar
3. tillsägelse att vidta rättelse
4. meddelande till socialnämnden
5. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel, om

1. föreningsstämman har beslutat om det
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nå
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan enligt första stycket 3. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna lagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

VINST

37 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 §

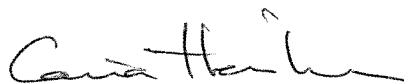
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

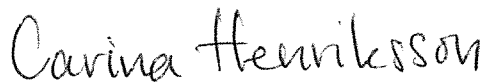
39 §

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

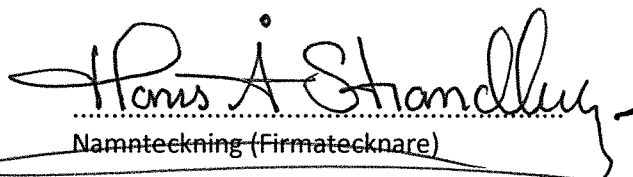
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 24/5-18 och
intygar undertecknade styrelseledamöter.



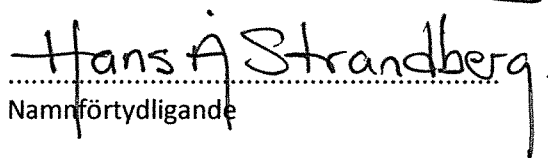
Namnteckning (Firmatecknare)



Namnförtydligande



Namnteckning (Firmatecknare)



Namnförtydligande