

STADGAR för Domartornet, org.nr.: 769616-0006**OM FÖRENINGEN****1 § Namn, säte och ändamål**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen) Domartornet 1.

Styrelsen för BRF Domartornet 1 har sitt säte i Åby, Mölndals Kommun, Västra Götalands län.

BRF ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i BRF hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i BRF på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt (BR). Medlem som innehar BR kallas bostadsrättshavare (BRH).

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva BR och flytta in i lägenheten endast om hen antagits till medlem i BRF. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i BRF på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt överenskommet pris för överlåtelsen. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen skall snarast, dock senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till BRF, pröva frågan om medlemskap. BRF kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden och ev. medsökande samt infordra ytterligare handlingar till stöd för beslut om medlemskap i BRF.

En medlem som upphör att vara BRH ska anses ha utträtt ur BRF, om inte styrelsen efter skriftlig begäran därom, medger att hen får stå kvar som medlem i BRF.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat BR till en bostadslägenhet, får vägras inträde i BRF även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i BRF får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare BR till en bostadslägenhet.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar BR i BRF hus. Den som en BR har övergått till får inte vägras medlemskap i BRF om BRF skäligen bör godta förvärvaren som medlem (= BRH).

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

En överlåtelse är ogiltig, om den som en BR övergått till vägras medlemskap i BRF.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har BRF rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i BR får vägras medlemskap i BRF, om inte BR efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas. Minsta andel som kan innehållas är 10%.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift, fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area, procentsats eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgiften till högst 1 % av sagda belopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

BRF äger ta ut avgift motsvarande det ersattas fulla nyanskaffningsvärde om den av BRF ägda och till BRH upplåtna utrustningen, förtecknad i § 36, inte återställs till BRF, eller vidarebefordras till köparen, vid avflyttning samt avgift för neutralisering av följdskador till följd av underlåtenhet att efterfölja bestämmelserna i §36.

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, Bank- eller PlusGiro.

Årsavgiften, uppdelad på månad (= 1/12 av årsavgiften), ska betalas i förskott och vara det konto styrelsen anvisar tillhanda senast sista vardagen i månaden före aktuell månad.

Genomförs betalningen via en betalningsförmedlande tjänst anses betalningen ha inkommit den dag uppdragit inkommit till förmedlingstjänsten. Genomförs betalningen över disk på bankkontor, anses betalningen ha inkommit när betalningen genomförts.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får BRF ta ut dröjsmålsränta enligt Räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt Förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upprepade dröjsmål med betalningen, kan leda till förlust av återvinningsrätten.

OM FÖRENINGSSTÄMMA**12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, tidigast den första mars och senast den sista juni.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma, ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
 2. Val av två justerare tillika rösträknare
 3. Fastställande av röstlängd
 4. Godkännande av dagordningen
 5. Val av stämмоordförande
 6. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning och verksamhetsberättelse
 9. Föredragning av revisorns berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisorer och revisorssuppleant
 16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 18. Avslutande
- På extra föreningsstämma ska, utöver punkt 1-7 och 18, förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom BRF hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar BR gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot BRF enligt dessa stadgar eller lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig – inte att föra dennes talan.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man eller förvaltare enligt Föräldrabalken 11 Kap 7 §

Som ombud får endast den fungera som uppnått myndighetsålder och inte har förvaltare enligt Föräldrabalken 11 Kap 7 §.

Är medlem en juridisk person får denne företräddas av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

20 § 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 BRF, eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot BRF.

21 § Över- eller underskott i verksamheten

Det över- eller underskott som kan uppstå i BRF verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller;

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, och
3. att om omröstning skett, ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

OM STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av tre till sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma omväxlande för två år, så att halva styrelsen förnyas vart år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i BRF hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen äger att till adjungerad ledamot utan beslutsrätt kalla envar för saken gagnelig.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden, ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för styrelsens ledamöter och suppleanter samt föreningens revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter inträder i den ordning som ordförande bestämmer, såvida inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av BRF hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende ny-, om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras, ska medlemmens samtycke inhämtas. Om BRH 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.

29 § Firmateckning

BRF firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening, eller av av stämma utsedd särskild firmatecknare och ledamot i förening. Vidare får föreningens firma självständigt tecknas av enskild ledamot av styrelsen om endera av följande villkor uppfylls;

1. Ärendet odiskutabelt faller inom ledamotens ansvarsområde enligt upprättad arbetsordning.
2. Rätten att teckna firma regleras i särskild tidsbegränsad fullmakt.

Fullmakt för enskilt tecknande av föreningens firma får återkallas utan angivande av skäl.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för BRF organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltningen av BRF angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (= förvaltningsberättelse) samt redogöra för BRF intäkter och kostnader under året (= resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (= balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning. BRF, eller den den låter komma i sitt ställe, har rätt att behandla de i förteckningarna ingående personuppgifter, tillsammans med de övriga uppgifter om medlemmarnas förhållanden, som kan anses nödvändiga för förvaltningen av medlemmarna BR, på sätt som avses i personuppgiftslagen,

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

BRH har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin BR.

32 § Räkenskapsår

BRF räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer (lekmanarevisorer) med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i BRF och behöver heller inte vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman. Den revisionsberättelse som avges av eventuell fackrevisor, anses tillfyllest, men egen revisionsberättelse må avges av lekmanarevisorer / -na om hen / de så bedömer erforderligt.

OM BRH RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**35 § BRH ansvar**

BRH ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

BRH svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning,
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder och stuckaturer,
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar BRH endast för målning,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar BRH lägenhet,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp (dock endast målning), samt
- brandvarnare, oaktat vem som låtit installera den.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar BRH därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt, vilket skall vara anordnat enligt BKR anvisningar BBV 10-1 och GVK branschregler. Vid nyinstallation eller omläggning skall sk. Våtrumsintyg snarast lämnas till föreningen,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporlin,
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt, samt
- elektrisk handdukstork.

I kök, eller motsvarande utrymme, svarar BRH för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror,
- köksfläkt,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, samt
- kranar och avstängningsventiler.

36 § Ytterligare installationer

Följande utrustning, upplåten till BRH för nyttjande i samband med bruk av BR, eller vid bruk av separat förhyrt utrymme, sk. lägenhetsarrende, är BRF egendom och underhålles av BRF (nyttillverkning av nycklar bekostas dock av BRH);

- Låscylinder i lägenhetsdörren, med tillhörande nycklar enligt låssmedens register
- Postfack i separat anläggning i trapphuset, med tillhörande nycklar
- Nycklar till källargång och / eller separat förråd
- Nycklar till eluttag på parkering
- Tillträdesutrustning i övrigt som upplåtits till BRH – ex.vis ÅV-kort, RFID-tag, etc.

Denna BRF egendom skall utan anmaning, utan särskild ersättning härför, i sin helhet vidarebefordras till köparen vid överlåtelse av BR.

BRH svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av BRH eller tidigare BRH.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar BRH endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i BRL.

38 § Komplement

För balkong svarar BRH endast för renhållning och snöskottning.

För uteplats i form av altan eller uteplats på mark, svarar BRH för underhållet. Om det behövs för husets underhåll, eller för att fullgöra myndighetsbeslut, är BRH skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, på egen bekostnad, demontera dessa anordningar i erforderlig utsträckning.

39 § Felanmälan

BRH är skyldig att till BRF, eller till av BRF anvisat ombud, anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som BRF svarar för i enlighet med Bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som BRH svarar för.

41 § Vanvård

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

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom antenner, balkonginglasning, belysningsarmaturer, luftvärmepumpar, markiser, parabolantennar, solskydd, uppvärmningsanordningar, etc. får EJ monteras på husets utsida. Avsteg medges endast efter särskild ansökan och med styrelsens skriftliga godkännande. BRH svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll, eller för att fullgöra myndighetsbeslut, är BRH skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, på egen bekostnad, demontera dessa anordningar i erforderlig utsträckning.

Vattenburen golvvärme får ej anordnas, ej heller vattenburen handdukstork. Borttagning av radiator i samband med anordnande av elektrisk golvvärme och/eller elektrisk handdukstork är tillåten endast om radiatoranslutningarna proppas ovan golvnivå för att säkerställa säkert våtrum.

Om parabolantennar stadgas särskilt i föreningens ordningsregler.

43 § Ombyggnad av / förändring i, lägenhet

BRH får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd;

1. ingrepp i konstruktion som bär vikt eller installation,
2. ändring av befintlig kanal för ventilation, ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, ex.vis ändring av planlösningen.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. BRH svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Vissa åtgärder kräver yrkes- eller kompetensbevis och får därför endast utföras av fackman, ex.vis;

1. ingrepp i våtrum som innebär ändring av utrymmets fuktspärr. Våtrumsintyg, utfärdat av behörig, skall avlämnas till föreningen snarast efter avslutat arbete,
2. ingrepp i, eller installation av, fast monterad elanläggning,
3. ingrepp i trycksatt vattenledning före i lägenheten anbringad lokal avstängare, samt
4. manövrering av centralt placerad avstängare i värmeledning eller trycksatt vattenledning.

OM ANVÄNDNING AV BR**44 § Användning av BR**

BRH får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. BRF får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för BRF eller någon annan medlem i BRF.

Lägenheten får inte, helt eller till väsentlig del, användas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

BRH är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter BRF ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar BRH eller som utför arbete för BRH räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska BRH iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för BRF har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som BRF svarar för eller har rätt att utföra.

Om BRF inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när BRF har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

47 § Upplåtelse i andra hand

En BRH får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. BRH ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan ska anges; skälet till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå samt till vem BR ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om BRH har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och BRF inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Till beaktansvärda skäl räknas bl.a.;

1. tillfälligt arbete eller studier på annan ort,
2. fast arbete utomlands för svensk arbetsgivare,
3. sjukdom som kräver sjukhusvård under längre tid, samt
4. "sambo-på-prov" under maximalt sex månader.

Tillstånd lämnas i övriga fall för ett år, med möjlighet till förlängning intill två år. Styrelsens beslut kan överprövas av Hyresnämnden.

Beslut om tillstånd till upplåtelse i andra hand skall meddelas inom en månad efter ansökan.

48 § Inneboende

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

OM FÖRVERKANDE**49 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med BR kan förverkas och BRF således bli berättigad att säga upp BRH till avflyttning bland annat i följande fall:

1. BRH dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. BRH inrymmer utomstående personer till men för BRF eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avviken är av väsentlig betydelse för BRF eller någon medlem
5. BRH eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om BRH, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. BRH inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som BRF meddelar
7. BRH inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. BRH inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för BRF att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger BRH till last är av liten betydelse. I enlighet med Bostadsrättslagen regler ska BRF uppmana BRH att vidta rättelse innan BRF har rätt att säga upp BR. Sker rättelse kan BRH inte skiljas från BR.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om BRF säger upp BRH till avflyttning har BRF rätt till ersättning för samtliga härav uppkomna kostnader, inkl. skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har BRH blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, kan BR komma att tvångsförsälas enligt reglerna i Bostadsrättslagen.

ÖVRIGT**53 § Meddelanden**

Meddelanden till medlemmarna, utöver vad som stadgas i §§ 12-23, delges genom anslag i föreningens hus, på föreningens hemsida, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom BRF skall finnas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om BRF har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

56 § Tolkning

BRF har utfärdat ordningsregler som förtydligar och kompletterar dessa stadgar.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar, eller i ordningsreglerna, gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och annan vid varje tillfälle gällande lagstiftning.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det.

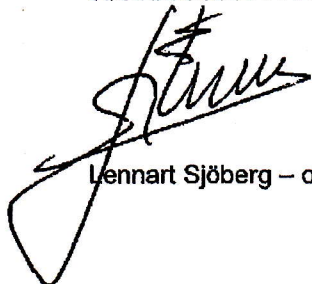
Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämman beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

BRL kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Källa: SBC "mönsterstadgar" version 4 2011-04-01

Stadgarna har antagits av de på varandra följande föreningsstämmorna 2013-05-14 och 2013-06-25 med de i § 57 föreskrivna röstövertikerna.

brf Domartorget 1



Lennart Sjöberg – ordf

Carolina Broman – sekr