

STADGAR – register Brf Härden

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

2 § Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

4 § Uteslutning och utträde

INSATS OCH AVGIFTER

5 § Årsavgift och övriga avgifter

UNDERHÅLLSPLAN, FOND, RESLUTATHANTERING

6 § Underhållsplan och avsättning till fond

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 § Överlåtelseavtalets innehåll

8 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

10 § Bodelning, arv, testamente m.m.

11 § Ogiltig överlåtelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

12.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

12.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats

12.3 Underhållsansvar efter tidigare bostadsrättshavare.

12.4 Föreningens rätt att avhjälpa brist

12.5 Reparation av brand- och vattenledningsskada

12.6 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

12.7 Ohyra i lägenheten

12.8 Föreningens underhållsansvar

12.9 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

12.10 Anmälan av fel

13 § Försäkringar

14 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

15 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

16 § Lägenhetens ändamål

17 § Inneboende

18 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

19 § Upplåtelse i andra hand

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

20 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

21 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

22 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

23 § Beslutsförhet

24 § Firmateckning

25 § Beslut om föreningens egendom

26 § Styrelsens åligganden

REVISORER

27 § Föreningens revisorer

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

FÖRENINGSSTÄMMA

29 § Föreningsstämma

30 § Motioner

31 § Dagordning

32 § Kallelse

33 § Rösträtt och omröstning

34 § Protokoll

VINST

35 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

36 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

37 § Annan lagstiftning

Stadgar

För

Bostadsrättsföreningen

Härden

Följande stadgar har blivit antagna av
föreningens medlemmar på
föreningsstämma den 23/4 2016
och på
föreningsstämma den 24/5 2016

Firma och Säte

1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
Härden.
Styrelsen skall ha sitt säte i Ystad.

Ändamål

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 till tiden
samt att tillgodose gemensamma intressen
och behov. Upplåtelsen får även omfatta
mark som ligger i anslutning till föreningens
hus, om marken skall användas som
komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Medlems rätt i föreningen på grund av sådan
upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som
innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 §
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk
person som erhåller bostadsrätt genom
upplåtelse av föreningen eller som övertar
bostadsrätt i föreningens hus.
Juridisk person kan beviljas inträde om
styrelsen så beslutar.
Frågan om antagande av medlem avgörs av
styrelsen. Om övergång av bostadsrätt
stadgas i 7-11 § nedan.

4 §
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur
föreningen så länge han eller hon innehar
bostadsrätt.

Avgifter

5 §
Insats, andelstal, årsavgift och eventuell
upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av
styrelsen. Ändring av insats skall alltid
beslutas av föreningsstämma.
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas
ursprungliga storlek så att de ger täckning för
föreningens utgifter samt avsättning till
fonder, samt kan årsavgiften för lägenheter
som efter upplåtelsen utrustas med
balkong/franskalkong få vara förhöjd.
Årsavgiften skall betalas senast den sista
vardagen före varje kalendermånads början
eller på annan tid som styrelsen bestämmer.
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
enligt ekonomisk plan bör tillämpas har
styrelsen rätt att besluta om sådan
fördelningsgrund.
Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår
dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635)
på den obetalda avgiften från förfallodagen
till dess full betalning sker.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och
pantsettningsavgift kan tas ut efter beslut av
styrelsen.
Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5
% av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§
socialförsäkringsbalken som gäller vid
tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årets vinst

6 §

Fond för yttre reparationer: Avsättning för underhåll av fastigheten skall göras årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 26 nedan. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer.

Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar, dock högst 5% på utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. För utdelning av vinst se vidare § 35.

Övergång av bostadsrätt

7 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Upplåtelse-/överlåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få:

- Referens från föregående hyresvärd
- uppgifter om arbetsgivare
- kreditupplysning

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

8 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning. Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

9 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han/hon uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare. Medlem får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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.

Ifråga 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 vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

10 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

11 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna eller följer av denna paragraf. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, carport eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på fackmannamässigt sätt.

12.1 Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innervägg,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, el, informationsöverföring och ventilation som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter,
- anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning efter tillhörande huvudavstängningsventil och armatur för vatten (blandare, duschanordning m.m.) inklusive packningar,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- Elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- Eldstad och kachelugn,
- Köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för

kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter.

- Till ytterdörren hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka samt lås inklusive nyckel. Bostadsrättshavaren svarar även för målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida med tillhörande karm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning ljuddämpning samt utseende. Utbyte av ytterdörr kräver styrelsens godkännande.
- golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- innerdörr och säkerhetsgrind,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörrar samt därtill hörande tröskel.
- Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås, eldstäder och braskaminer, rökgångar till de delar ledningarna befinner sig i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion per våning och tvättstuga.

12.2 Om lägenheten är utrustad med balkong, altan 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. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten skall bostadsrättshavaren underhålla marken i ett gott skick.

12.3 Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m.m.

12.4

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

12.5 För reparation i anledning av brand eller rörledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller 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 inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

12.6 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.

12.7 Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

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

12.8 Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a. ledningar för avlopp, värme, värmepump, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b. vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon

- c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d. ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av fönster, balkong- eller altandörr
- e. vattenburen handdukstork
- f. rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

12.9 Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

Försäkring

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glasrute-försäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster. Föreningen kan teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Ändringar i lägenheten

14 §

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen medför ingrepp i bärande konstruktion, innefattar ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 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.

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens

medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Ordning och skick

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 boendemiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavare skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap § 12 tredje stycket 2 i Bostadsrättslagen.

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.

Användning av lägenheten

16 §

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

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

- Kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,

- Ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

17 §

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

Tillträde till lägenheten

18 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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

Andrahandsuthyrning

19 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd skall tidsbegränsas.

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,

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångs-

försäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

- om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

Förverkande

20 §

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 16 eller 17 §§,
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 upplåtits 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 18 § 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

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före maj månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Styrelse och revisorer

22 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med ingen eller högst 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes 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 år. Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

Styrelsen kan bestå till högst 40 % av icke medlemmar i föreningen.

Om föreningen har statliga bostadsstöd kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av kommunen.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat och vid lika röstetal den mening som biträdades av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag.

Vicevärden kan utan styrelsens beslut åtgärda akuta situationer som rör fastigheten.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

24 §

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

25 §

Utan föreningsstämman 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.

26 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom
- att avlämna årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning,
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- att upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/ er med tillhörande byggnader.
- minst fem veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

27 §

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.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETS-FÖRTECKNING**28 §**

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

Föreningsstämma**29 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före maj månads utgång varje år.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

30 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

31 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

- a) Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Godkännande av dagordning
- d) Val av ordförande vid stämman
- e) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- f) Val av två justeringsmän
- g) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- h) Styrelsens årsredovisning
- i) Revisorernas berättelse
- j) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- l) Beslut om resultatdisposition
- m) Arvode åt styrelsen och revisorerna
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor/er och suppleant/er
- p) Val av valberedning
- q) Övriga anmälda ärenden
- r) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt a-g ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

32 §

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

Kallelse får utfärdas tidigast 4 veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska företräda skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande

röstberättigad påkallar slutna 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.

34 §

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

VINST

35 §

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

Upplösning och likvidation

36 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

37 §

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

✓ stad den 29/6 2016

Jan Svensson
Ske Ruedersson
Christina
Liggen Ruedersson
Leonida Wierzb.