

Stadgar för bostadsrättsföreningen Haren 7, 769603-4466
Antagna 2010-05-01

FÖRENINGENS NAMN OCH SÄTE

1 §

Föreningens namn är: Bostadsrättsföreningen Haren 7.
Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

2 §

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

3 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, dvs. 1/1 – 31/12. Senast 4 veckor före den ordinarie föreningsstämman ska styrelsen avlämna förvaltningsberättelse samt resultat och balansräkning till föreningens revisor.

4 § Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor. Revisorn väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vald revisorn behöver ej vara auktoriserad eller godkänd men måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

5 § Revisionsberättelsen

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

6 §

Årsredovisningen med revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före stämman.

FÖRENINGENS FONDER

7 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll (underhållsfond).

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhållsplanen.

STYRELSEN

8 § Antal ledamöter och firmatecknare

Styrelsen ska bestå av fyra ledamöter med högst tre suppleanter. Föreningens samtliga lägenheter skall representeras av var sin styrelseledamot. Styrelsen väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Krav på ledamöter och suppleanter

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

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

Konstituering

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen inom sig utse ordförande, ev. vice ordförande, sekreterare och ansvariga för övriga områden inom verksamheten.

Suppleanter

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman beslutat något annat.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Likhetsprincipen

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

9 § Styrelseprotokoll och justering

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som undertecknas av ordföranden och justeras av den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelsens protokoll ska tydligt återge vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende samt beslut och innebörden av de beslut som fattas.

Om beslut som fattats på ett styrelsemöte är enhälligt eller någon ledamot reserverat sig i frågan ska detta alltid noteras i protokollet.

Styrelseledamöter har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelseprotokoll ska vara offentliga för medlemmarna (med undantag av det som direkt berör enskilda medlemmar samt för stunden upphandlingskänslig information).

10 § Beslutsfattande

Styrelsen är endast beslutsför när samtliga ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter. Det får dock ej understiga tre ledamöter till antalet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Ordföranden kan även lägga fram en kompromiss som kan göra alla parter nöjda.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

11 § Föreningens förvaltning

Styrelsen ska hålla kontroll på när olika avtal med underleverantörer/förvaltare går ut och då upphandla dessa på ett professionellt sätt i konkurrens.

Styrelsen är skyldig att utan onödig fördröjning utföra de beslut som tagits på stämma.

Styrelsen är skyldig att se till så att föreningens lokaler utnyttjas på bästa sätt och i enlighet med stämmans önskemål.

Styrelsen ansvarar också för att kölistor finns för t ex parkeringsplatser och garage. Parkeringsplatser och garage får ej innehas av någon som inte har bil om inte överskott på parkeringsplatser råder.

12 § Budget (föreningens ekonomiska planering/styrning)

Styrelsen ska varje år upprätta en budget över föreningens kommande kostnader och intäkter. Den ska utföras på ett professionellt sätt med fokus på att sänka föreningens kostnader och höja föreningens olika hyresintäkter så att föreningens årsavgifter hålls på en så låg nivå som möjligt. Budgeten ska visa de kommande 5 årens bedömda utbetalningar.

13 § Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig ny, till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, men först efter föreningsstämmans godkännande.

14 § Föreningens register

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

15 §

Styrelsen skall upprätta ett förslag till underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet (byggnader och markområde). Underhållsplanen skall fastställas på bolagsstämma med majoritet enligt 36 §.

Styrelsen skall årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Styrelsen ska även föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning ska årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

INSATSER OCH ÅRSAVGIFTER

16 §

Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen.

Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut om detta fattas på föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för lägenhets värme, vatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut.

ÖVRIGA AVGIFTER

17 §

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

Betalningsförpliktelse

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

18 § Överlåtelse och medlemskap

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

19 § Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 4 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, och juridisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte, enligt lag, vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning, samt ej heller baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har en s k kamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Skriftlig förklaring till nekat medlemskap

Den som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen.

Make/närstående får ej vägras inträde

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Bodelning, arv, testamente, etc.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Dödsbo

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 tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Överlåtelse till juridisk person

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Vid juridisk person ska det tydligt framgå vilken fysisk person som avser att nyttja bostadsrätten. Denna person får endast använda bostadsrätten för sitt permanenta boende.

Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

Överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt, ej antas som medlem i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen.

Formkrav vid överlåtelse - överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris.

Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

20 § Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick (enl. BrI §36 stycke 1 och 2) och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl.a.:

- Egna installationer.
- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis; sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätningslister, låsanordning inklusive nycklar m.m.
- Lägenhetens ytterdörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätningslist, låsanordning, nycklar, m.m.

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida.

Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

- Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, fönsterkarm, m.m., samt målning.

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning och underhåll av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen.
- El- och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin.
- Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten.
- Säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

- golvvärme som ej installerats av föreningen
- Handdukstork.

Om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med golvvärme, vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet.

- Eldstäder och braskaminer.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen skriftligt lämnat till alla medlemmar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, gas, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 17 om förändring av lägenhet.

Lägenheternas dörrar med t.ex. beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens trappuppgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Bostadsrättshavaren svarar solidariskt med övriga bostadsrättshavare för trappstädning, skötsel av föreningens utemiljö såsom trädgårdsskötsel och gräsklippning samt snöskottning av föreningens gårdsplan med parkeringsplatser. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan ska utföras enligt föreningens i förväg uttalade, skriftliga, önskemål. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Parabolantennar eller annan utrustning får om styrelsen ej gett sitt samtycke, ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Reparationer pga. brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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 och tillsyn.

21 § Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och

föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar (dock ej för öppna spisar, kaminer och kakelugnar) och ventilationskanaler.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen svarar även bl.a. för;

- Målning av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörr, samt inglasade partier.
- Vädringsfilter (för ventilationen).

Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock ej där bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet.

Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

22 § Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

23 § Ordning och skötsel

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens bekostnad) och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Farliga husdjur, som t ex s k kamphundar eller reptiler, får ej inhysas i föreningens fastighet. Farliga varor får ej heller finnas.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i vare sig fastigheten eller i lägenheten.

24 § Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

25 § Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

26 § Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN**27 §**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation.
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t ex ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

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

UTHYRNING I ANDRA HAND**28 § Ansökan om andrahandsuthyrning**

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen prövar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand. En eventuell andrahandshyregästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 3 år.

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

- Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.

- Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.
- Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt 2 år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda.

Det finns standardkontrakt för uthyrning att köpa bl.a. i bokhandeln.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

29 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bl.a.;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift 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 samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand.
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem. Se även § 20.
5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
6. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
7. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen. En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

STÖRNINGAR I BOENDET

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rätta sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

Föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning, enligt 26 §.

FÖRENINGSSTÄMMA

31 § Ordinarie föreningsstämman (årsmöte)

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande och protokollförare (stämमosekreterare).
3. Val av minst två personer, högst tre, att jämte stämмоordföranden justera protokollet, samt val av rösträknare, samt arvode till justerare. Om protokollet förs av ordförande, räcker det med en justeringsman.
4. Fastställande av röstlängd.
5. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning och i övrigt på behörigt sätt utlyst (stämमohandlingar utsända inom föreskriven tid och att stämman hålls inom den tid som anges i regelverket).
6. Godkännande av dagordningen.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition, i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för kommande verksamhetsår, samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter.
13. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter (och beslut om antal).
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter (och beslut om antal).
15. Val av studieorganisatör.
16. Val av valberedning samt deras arvode och valberedningens ev. övriga ersättningar, samt policy för valberedning.
17. Övrigt: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
18. Information från styrelsen och övriga medlemsfrågor där beslut ej får tas. (ordet fritt)
19. Stämmans avslutande.

32 § Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller e-post.

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

33 § Röstning och Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

Den som har betydande skulder till föreningen, har orsakat allvarliga störningar i boendet eller i frågor där medlem har egna eller närståendes intressen att bevaka, har ej rösträtt i denna fråga.

34 § Ombud vid röstning samt biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud och biträde har yttranderätt på stämman. För fysisk person gäller att endast annan medlem, make, förälder, syskon, barn, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde är t ex någon som har goda sakkunskaper inom området som ska behandlas på stämman och kan ge råd för hur medlemmen ska rösta i för denne viktiga frågeställningar. Som biträde till medlem kan juridiskt ombud eller annan till medlemmen närstående person väljas av respektive medlem.

Beslutsför styrelse

Vid föreningsstämma ska en beslutsför styrelse vara närvarande. Vid ordinarie stämma ska såvitt möjligt hela styrelsen vara närvarande. Styrelsens ordförande ska närvara vid stämman.

Årsredovisning - Fastställelse av resultat- och balansräkningar - Korrigeringar

Stämman är skyldig att ta ställning till riktigheten av resultaträkningen och balansräkningen. Eventuella fel i årsredovisningen ska rättas genom att korrigeringar förs in i protokollet. Skulle en föreningsstämma inte upptäcka ett fel får en senare föreningsstämma rätta till felet när det observerats. Styrelsen kan rätta uppenbara skriv- och räknefel.

I efterföljande årsredovisning ska alla fel från föregående årsredovisning noteras.

En föreningsstämma kan inte tvingas fatta ett fastställelsebeslut av resultat- och balansräkningen.

Beslut tagna på en stämma ska genomföras av styrelsen under innevarande verksamhetsår eller före det datum som bestämts av stämman, dock senast inom 12 månader från stämman.

35 § Extra stämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl till det eller när minst 1/4 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

36 § Beslutsfattande

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. Vid personval anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

1. Beslut om förändring av lägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

2. Beslut om ändring av insats

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Beslut om ökning av insats

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrätts-havarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. Beslut om ändrad årsavgift

Om beslutet innebär en förändring av årsavgiften eller liknande ska minst 3/4 av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet ska minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.

6. Överlåtelse av fastighet

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om

likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

7. Uppta inteckningar

Om beslutet innebär att föreningen skall uppta inteckningar, ska minst 2/3 av de röstande på stämman ha gått med på beslutet.

8. Underhållsplan samt större underhåll och förändring

Om beslutet innebär fastställelse av styrelsens förslag till underhållsplan samt/eller att föreningen skall genomföra större underhåll och förändringar som avviker från fastlagd underhållsplan, ska minst 2/3 av de röstande på stämman ha gått med på beslutet.

37 § Protokoll från stämman

Stämмоordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman.

ÄNDRINGAR I DESSA STADGAR

38 §

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

39 §

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

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

ÖVRIGA FRÅGOR

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.