

STADGAR

Bostadsrättsföreningen

Rudsberget

org.nr. 769630-6559

Innehållsförteckning

§ 1	Firma och ändamål	sid. 3
§§ 2 - 4	Medlemskap	sid. 3
§§ 5 - 9	Övergång av bostadsrätt	sid. 3
§ 10	Avgifter	sid. 4
§§ 11 - 17	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	sid. 5
§§ 18 - 27	Förverkande av bostadsrätt	sid. 8
§ 28	Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt	sid. 11
§ 29	Upphörande av bostadsrätten i vissa fall	sid. 11
§§ 30 - 37	Styrelsen	sid. 11
§§ 38 - 39	Revisorer	sid. 13
§§ 40 - 44	Föreningsstämma	sid. 13
§§ 45 - 46	Röstning	sid. 14
§§ 47 - 49	Särskilda villkor för vissa beslut	sid. 14
§ 50	Meddelande till medlemmarna	sid. 16
§ 51	Fonder	sid. 17
§ 52	Vinst	sid. 17
§ 53	Upplösning och likvidation	sid. 17
§ 54	Övrigt	sid. 17

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rudsberget (nedan Föreningen) med organisationsnummer 769630-6559. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i Föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse eller genom överlåtelse av bostadsrätt i Föreningens hus.

Juridisk person får dock vägras medlemskap utan närmare motivering.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen i enlighet med stadgarna om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslag (1991:614).

Styrelsen är skyldig att skyndsamt pröva fråga om medlemskap. Prövning ska vanligtvis ske senast inom en månad från ansökan. Som underlag för prövningen har Föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 4

Ny innehavare av bostadsrätt får inte vägras inträde i Föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och Föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att ny innehavare av bostadsrätt för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostaden har Föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller registrerad partner får inträde i Föreningen inte vägras maken eller den registrerade partnern. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till närstående till bostadsrättshavaren som varaktigt sammanbott med hen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till ny innehavare. Det är dock Föreningen förbehållet att pröva ansökan om ny innehavares medlemskap i enlighet med stadgarna.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till ny innehavare ska till Föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Ny innehavare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i Föreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress likväl att den ska vara undertecknad. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen oavsett om överlåtelsen avser köp, byte eller gåva och ska skrivas under av både överlåtare och förvärvare. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt avtalad köpeskillingen och övriga villkor i enlighet med 6 kap. bostadsrättslagen.

Överlåtelse som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltig.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen redan är eller antas som medlem i Föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit 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 uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem, får Föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i Föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 9

Har ny innehavare till bostadsrätten inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

Avgifter

§ 10

Insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av Föreningsstämman.

Årsavgiften ska baseras på Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar till fonder.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavare debiteras överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalk (2010:110) vid varje given tidpunkt. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättshavaren debiteras pantsättningsavgift med högst 1 % av det vid varje tidpunkt aktuella prisbasbeloppet.

Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

En avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av aktuellt prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalk (2010:110) vid varje given tidpunkt. Om en lägenhet uthyres i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelag (1975:635) den aktuella tidpunkten på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt vid var tid gällande lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Med detta ansvar följer således underhålls- som reparationsskyldighet av lägenheten. De åtgärder som vidtas ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenhetens inre räknas bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som återfinns inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar,
- målning av invändiga dörrfoder och invändigt dörrblad ytterdörr (för utvändig målning av desamma ansvarar Föreningen),
- ej bärande innerväggar samt ytbeläggning på samtliga lägenhetens väggar, golv och tak med tillhörande underliggande tät- eller underskikt som krävs enligt gällande byggnormer för den aktuella ytbeläggningen och för att arbetet ska anses vara fackmässigt utfört,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- elradiatorer,
- för vattenfyllda radiatorer ansvarar endast bostadsrättshavaren för målning,
- elektrisk golvvärme som inte Föreningen försett lägenheten med,
- eldstäder förutom tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i ledningen, brytare, eluttag och fasta armaturer och
- brandvarnare samt

- fönster- och dörrglas, beslag och handtag till fönster och dörrar samt målning av fönster och dörrar förutom utvändigt målning (detsamma gäller balkong- eller altandörr).

I bad- eller duschrum samt annat våtrum inklusive WC svarar bostadsrättshavaren även för bland annat

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- golvbrunn inklusive obligatorisk klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler och
- ventilationsfläkt samt
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror,
- köksfläkt och ventilationsdon och
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavare ansvarar även för ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som hen försett lägenheten med inklusive avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar. Om Föreningen försett lägenheten med aktuella ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet ansvarar dock Föreningen för desamma.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavare att svara för underhåll och målning av trädetaljer på golv och staket samt snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavare även tillse att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

Föregående stycket första meningen äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavare är skyldig att till Föreningen anmäla fel och brister för lägenhetsutrustning som Föreningen svarar för.

§ 12

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Väsentlig förändring och ingrepp i bärande konstruktion eller ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, ingrepp i ventilations- och rökkanaler samt eldstad likväl åtgärder som

påverkar brandskyddet ska dock alltid föregås av skriftligt tillstånd från styrelsen. Förändringar får inte medför men för Föreningen eller annan medlem. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om och bekosta bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses enligt ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens avslagsbeslut – eller som inte fått något beslut från styrelsen – kan begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten.

Om en bostadsrättshavare, som från och med den 1 januari 2023 utfört tillståndspliktiga åtgärder olovligen, kan det innebära att dennes nyttjanderätt till lägenheten anses förverkad. Föreningen måste dock inom två månader från det att den fått vetskap om det olovligen utförda, delge bostadsrättshavaren att vidta rättelse eller att ansöka om tillstånd som beviljas av Föreningen. Om så inte sker, är nyttjanderätten förverkad och Föreningen är berättigad att säga upp nyttjanderätten.

§ 13

Bostadsrättshavare är skyldig att vid användande av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen ska följa de ordningsföreskrifter som Föreningen utfärdar. I det sagda ingår att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra omgivningens boendemiljö, att de inte skäligen bör tillåtas.

Bostadsrättshavare ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger hen själv även iakttas av personer för vilka hen ansvarar, det vill säga någon som tillhör hushållet, gäster, annan som inryms i lägenheten eller som utför arbete däri.

Egendom som bostadsrättshavare vet är eller med skäl kan misstänka är behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

§ 14

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras och som Föreningen ansvarar för enligt 11 §.

Bostadsrättshavare är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavare att bereda Föreningen tillträde till lägenheten när Föreningen har rätt till det, kan Kronofogdemyndigheten komma att meddela beslut om särskild handräckning efter Föreningens ansökan.

§ 15

Bostadsrättshavare får hyra ut hela eller delar av sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsuthyrning kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsuthyrningen. I ansökan ska anges skälet till uthyrningen och under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska uthyras.

Bostadsrättshavare får dock inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för Föreningen eller någon medlem i Föreningen.

§ 16

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

§ 17

Betalar bostadsrättshavare inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får Föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har Föreningen rätt till ersättning för ekonomisk skada.

Förverkande av bostadsrätt

§ 18

Lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 20-21, förverkad och Föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavare för avflyttning i exempelvis följande situationer

1. om bostadsrättshavare dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift inom en månad från det att Föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver mer än en vecka efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavare utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med § 16;
4. om bostadsrättshavare eller den som lägenheten hyrs ut till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare eller den som lägenheten hyrs ut till i andra hand åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare;
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till Föreningen enligt § 14 och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
7. om bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som går utöver det som hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 19

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavare till last är av ringa betydelse för Föreningen eller annan medlem.

Inte heller kan en bostadslägenhet vara förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 18 punkten 7 inte fullgörs om bostadsrättshavare är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landstingskommun.

§ 20

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 18 punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavare låter bli att efter Föreningens skriftliga anmaning vidtaga rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 18 punkten 2 inte heller ske om bostadsrättshavare efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 21

Är bostadsrätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 punkterna 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan Föreningen vidtagit uppsägningen av bostadsrättshavare får denne därefter inte skiljas från lägenheten på aktuell grund. Detsamma gäller om Föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning inom tre månader från den dag då Föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 18 punkterna 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då Föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 18 punkten 2 sagt till bostadsrättshavare att vidtaga rättelse.

§ 22

En bostadsrättshavare kan endast skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i § 18 punkten 8 om Föreningen sagt upp hen till avflyttning inom två månader från det att Föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller

om förundersökning inleds, bär Föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 18 punkten 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har Förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning, får denne på grund av det dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att

1. bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27-28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid och
2. meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om hen varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och betalning har erlagts så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 18 punkten 1 har åsidosatt sina förpliktelse i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

I väntan på att bostadsrättshavare visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 24

Sägs bostadsrättshavare upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 punkterna 1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavare upp av någon annan i § 18 angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

§ 25

Om Föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har Föreningen rätt till ersättning för ekonomisk skada.

§ 26

Om en bostadsrätt sägs upp av bostadsrättshavare av någon orsak som anges i 7 kap. 4-5 och 17 §§ bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till Föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten till innehavaren.

Har bostadsrättshavare tillträtt lägenheten, ska hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om denne i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen.

§ 27

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 18, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte Föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får Föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka Föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 28

Har Föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska Föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om dess bostadsrättshavare har obetalda avgifter till Föreningen till ett belopp som överstiger vad årsavgiften belöper på för en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 29

Överlättes en byggnad, i vilken lägenhet finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder Föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om Föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts Föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavares rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för upplösning och likvidation av Föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätt enligt första stycket och har lägenhet tillträtts, ska skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen.

Styrelsen

§ 30

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i Föreningens hus.

Den som är styrelseledamot eller legal ställföreträdare i juridisk person som är medlem får vara styrelseledamot i Föreningen utan att själv vara medlem.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Dessa ska justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid varje sammanträde.

§ 31

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 32

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och ska föras i nummerföljd.

§ 33

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förener sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 34

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast 6 (sex) veckor före föreningsstämma varje år ska styrelsen avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisor.

§ 36

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända Föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i Föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 37

Styrelsen ansvarar för upprättandet av och årlig eventuell revidering av en teknisk underhållsplan för de närmaste 50 (femtio) åren. Planen ska visa underhålls- och investeringsbehov för Föreningens fastighet.

Den tekniska underhållsplanen ska hållas tillgänglig för Föreningens medlemmar.

Revisor

§ 38

Föreningen ska ha minst en och högst två ordinarie revisorer.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

§ 39

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma avseende revisorernas gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring avseende revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 40

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång året efter varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller en revisor finner skäl därtill eller då minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i Föreningens angelägenheter utövas vid ordinarie eller extra föreningsstämma.

Föreningsstämma, såväl ordinarie som extra, får hållas helt digital.

§ 41

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom anslag på lämplig plats inom Föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma. Det nu sagda gäller oavsett om föreningsstämman är ordinarie eller extra.

§ 42

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari, eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar, för att ärendet ska kunna anges i kallelsen till stämman.

Det åligger dock styrelsen att i god tid före stämman påminna medlemmarna genom anslag på lämpliga platser inom Föreningens hus när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

§ 43

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorers berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 41
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 44

Justerat protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter föreningsstämman och därefter meddelas desamma.

Ordförande ska sörja för att det förs protokoll och att det dessutom innehåller

- röstlängden eller genom att den biläggs protokollet och
- stämmans beslut samt
- resultatet om omröstning har skett.

Röstning

§ 45

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot Föreningen.

Medlem får företrädas av ombud. Ombud ska förete skriftlig fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Samma ombud får endast företräda en annan medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 46

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras kvalificerad majoritet med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna enligt bostadsrättslagen.

Särskilda villkor för vissa beslut

§ 47

Beslut som innebär väsentliga förändringar av Föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna enligt 7 kap. 7 § och 9 kap. 16 § 1 st. 2 p. bostadsrättslagen.

§ 48

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons 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 två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättsinnehavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i som helhet behöva tas i anspråk av Föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska berörd bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om hen inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av Föreningens verksamhet ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. 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 17 kap. lag (2018:672) om ekonomiska Föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
6. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt punkterna 1-5 ska vara giltigt, gäller även det. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för Föreningen om ett beslut enligt första stycket punkten 5.
7. För ändring av Föreningens stadgar gäller 9 kap. 23-25 §§ bostadsrättslagen.

§ 49

Ett stämmobeslut enligt § 48 punkten 3 ska på begäran av Föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att Föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av Föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

Meddelande till medlemmarna

§ 50

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom Föreningens fastighet, genom utdelning, postbefordran eller e-postmeddelande.

När meddelanden har skickats från Föreningen i rekommenderat brev till medlemmens ordinarie adress har Föreningen gjort vad som krävs av den avseende följande;

1. tillsägelser om störningar i boendet;
2. tillsägelse om att avhjälpa brist;
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift;
4. tillsägelse att vidta rättelse;
5. meddelande till socialnämnd; och

6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till Föreningen; eller
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon etc. angående nekat medlemskap.

Fonder

§ 51

Inom Förening ska bildas fond för yttre och inre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande det enligt den tekniska underhållsplanen fastställda årliga beloppet.

Vinst

§ 52

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

Om Föreningsstämman beslutar om att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till respektive medlems ägarandel i relevant bostadsrätt i förhållande till insats.

Upplösning och likvidation

§ 53

Vid Föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till respektive medlems ägarandel i relevant bostadsrätt i förhållande till insats.

Övrigt

§ 54

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslag (1991:614), lag (2018:672) om ekonomiska föreningar och övrig relevant lagstiftning vid varje given tidpunkt.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

datum **2024-11-06** och

datum **2024-11-27**