

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Brf Bokenäs 100, 769633-4387
Fastställda på föreningsstämma 2024-06-08**

FÖRENINGEN

NAMN OCH ÄNDAMÅL

§ 1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100.

§ 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄTE OCH RÄKENSKAPSÅR

§ 3 Föreningens styrelse har sitt säte i Uddevalla.

§ 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Styrelsen ska senast sex veckor före årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

MEDLEMSKAP OCH UPPLÅTELSEAVTAL

§ 5 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens byggnader eller som föreningen upplåter bostadsrätt till.

Den till vilken bostadsrätten övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med hen som bostadsrättshavare.

Bostadsrätten upplåtes skriftligen. Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om det belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt upplåtelseavgift, ändamålet med upplåtelsen, parternas namn liksom den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser.

§ 6 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt har generellt rätt till inträde i föreningen.

Juridisk person, som är medlem i bostadsrättsföreningen, får genom överlåtelse förvärva bostadsrätt.

Antal juridiska personer som medlemmar är begränsat till 39 procent av BRF:ns intäkter, detta för att säkerställa en äkta bostadsrättsförening.

§ 7 Ska en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem är det i första hand den person som står överst på medlemsansökan som föreningen kontaktar i angelägenheter som rör bostadsrätten. Medlem ansvarar själv för att adress och kontaktuppgifter, som lämnats till föreningen och som ska användas för föreningens information till bostadsrättshavare, är aktuell och uppdateras vid flytt el. liknande.

Som underlag för prövning av medlemskap har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

AVGIFTER

Allmänt om avgifter

§ 8 För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift, samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, upplåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

ÅRSAVGIFT

§ 9 Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Andelstalen är baserade på bostadsrätternas kvadratmeteryta.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa bostadsrätter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses belopp ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften genom en standardiserad betaltjänstlösning, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av betaltjänstförmedlaren.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavare.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

§ 10 Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande 1,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

INSATS

§ 11 Bostadsrätten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Insatserna ska tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens

anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsernas fördelning är beskriven i den ekonomiska planen.

RÄNTA, PÅMINNELSE- OCH INKASSOAVGIFT VID FÖRSENAD INBETALNING

§ 12 Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften eller övriga förpliktelser mot föreningen inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Bostadsrättshavaren ska även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

ANDELSTAL

§ 13 Ändring av andelstal och ändring av grund för andelsberäkning ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 75 % av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

Stämmobeslut avseende ändrade andelstal krävs dock inte vid ny- eller tilläggsupplåtelse av bostadsrätter, även om övriga bostadsrättshavares inbördes förhållande rubbas pga. upplåtelsen så länge inte någon av övriga bostadsrättshavare får en högre årsavgift än tidigare. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

ÖVERLÅTELSEAVTAL – ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 14 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köphandlingens ska innehålla uppgift om bostadsrätten som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller detta är ogiltig.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom samt bifoga kopia av överlåtelsehandlingens.

Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

§ 15 Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva och tillträda bostadsrätten, endast om hen är eller antas till medlem i föreningen, såvida inte annat anges nedan.

§ 16 Har bostadsrätten övergått till bostadshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

Andelsförvärv är endast tillåtet om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 17 Har den till vilken bostadsrätten 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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för innehavarens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. 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. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 18 Om den som köpte bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen ej antas som medlem i föreningen, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 19 För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten. Detta gäller också om en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om bostadsrätten i annat fall har övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser först efter det att förvärvaren antagits som medlem.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 20 Bostadsrättshavare kan när två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse avstår bostadsrättshavaren från varje ersättning för sin bostadsrätt. För bostadsrätten till föreningen inbetalda insatser och upplåtelseavgifter är förverkade.

UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

§ 21 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Andrahandsuthyrning ska ske genom avtal med hotelloperatören.

Vägrar styrelsen att ge 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. I fråga om bostadslägenhet som innehas av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor, såsom att det finns ett utsett ombud som kan företräda bostadsrättshavaren om denne är svår att nå under tiden som andrahandsupplåtelsen pågår.

Vid upplåtelse i andra hand äger föreningen rätt att ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Underhåll av lägenheten

§ 22 Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad till det inre hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Notera att elinstallationer som huvudregel enbart får utföras av auktoriserad elinstallatör, eller någon som omfattas av elinstallationsföretagets egenkontrollprogram. Kontrollera alltid att elinstallationsföretaget finns i Elsäkerhetsverkets register och att företaget får utföra det aktuella arbetet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att de elinstallationer som görs i lägenheten utförs korrekt.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytiskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak. I badrum även fuktisolerande skikt samt golvbrunn, klämring runt och rensning av golvbrunn.
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, svagström och el till de delar dessa befinner sig inne i bostadsrätten och inte är stamledningar.
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i bostadsrätten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- radiatorer, golvvärme och varmvattenberedare.
- ventiler och ventilationskanaler. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- belysningsarmaturer
- brandvarnare.
- vitvaror, tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, köksfläkt.
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- sanitetsporlin. Sil och vattenlås samt rensning av dessa.
- innerdörrar, insida ytterdörr samt glas och karm, till dörrar och fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, hakar, brytskydd, ringklocka, nycklar och låsanordningar; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier. Bostadsrättshavare svarar även för att funktionen i beslagningen av fönster och dörrar smörjs fortlöpande och att ventiler rengörs.
- persienner

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvarar för alla åtgärder i bostadsrätten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, ska bostadsrättshavaren ansvara för renhållning, snöskottning och underhåll av balkong/uteplatsens golv samt avgränsningar i

form av staket eller liknande. Komplettering/ändring eller utbyggnad av altaner, uteplatser eller entréplan etc. kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Målning ska ske enligt föreningens instruktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskador endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller försummelse, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hushållet eller av annan som hen inrymt i bostadsrätten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskador som annan än bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttaga. Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren och föreningen i fråga om ohyra är densamma som gäller vid vattenledningsskada.

§ 23 Bostadsrättshavaren får, efter tillträdet, företa förändringar i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Som väsentlig förändring räknas exempelvis förändring som kräver bygglov eller förändring som ändrar bostadsrättens kulturmässiga och tidsenliga byggnadsstil och karaktär.

Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om ändringen inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavare tillför extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar hen för de merkostnader föreningen i egenskap av byggnadens ägare därigenom drabbas av.

§ 24 Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför byggnaden. Hen ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över allt vad som åligger denne själv att iaktta och även se till att dessa åligganden fullgörs av dem för vilka hen svarar för.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i bostadsrätten.

§ 25 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till bostadsrätten när det behövs för att utöva nödvändig besiktning eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i lägenheten, även om hans bostadsrätt inte besväras av ohyra. Bostadsrättsföreningen ska inneha försäkring som enligt försäkringsbranschen bedöms som lämplig för bostadsrättsföreningen. Om inte föreningen tecknat en försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg

bör bostadsrättshavaren teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar enligt dessa stadgar.

§ 26 Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i bostadsrätten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavare ansvarar för att egna gäster, besökare etc. känner till och rättar sig efter föreningens antagna stadgar och gällande regler i föreningen.

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

FÖRVERKAD BOSTADSRÄTT – SKÅL ATT SÅGA UPP BOSTADSRÄTTSHAVAREN

§ 28 Nyttjanderätten till bostadsrätten och som tilltråts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsåga bostadsrättshavaren om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslågenhet;
2. bostadsrättshavaren utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand;
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i bostadsrätten, som kan medföra men för föreningen eller annan medlem; eller använder bostadsrätten för annat än avsett ändamål. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem.
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i bostadsrätten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskåligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra bidrar till att ohyran sprids i huset;
5. bostadsrätten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 24 ska iakttagas vid bostadsrättens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;
6. bostadsrättshavaren inte lämnar bostadsrättsföreningen tillträde till bostadsrätten när det behövs för att utöva nödvändig besiktning eller utföra arbete och hen inte kan visa en giltig ursåkt för detta;
7. bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres;
8. bostadsrätten nyttjas för näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig, eller där brottsligt förfarande ingår till en inte ovåsentlig del, eller används för tillfålliga sexuella förbindelser mot ersåttning.
9. bostadsrättshavaren utan behövtigt tillstånd från styrelsen eller hyresnåmnden utför en åtgård som anges i § 23.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsågning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3, 5–7 eller 9 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsågelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsåges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersåttning för skada.

§ 29 I fråga om bostadslågenhet får uppsågning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåttelse enligt § 28 punkt 2, eller på grund av otillåtna ombyggnationer enligt § 28 punkt 9, om bostadsrättshavaren efter tillsågelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen/åtgården och får ansökan beviljad. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från det den erhöåll vetskap om förhållande som avses i § 28 punkt 2 eller 9 tillsågt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

När det gäller § 28 punkt 4 och punkt 7 måste föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick reda på förhållandet.

§ 30 Är nyttjanderätten enligt § 28 i första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får inte denne på grund av dröjsmålet skiljas från bostadsrätten, om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

§ 31 Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 28 första stycket 1, 4-6 eller 8, är hen skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 30. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 28 angiven orsak, får hen bo kvar till den vardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att avflytta tidigare.

§ 32 Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostadsrätten till följd av uppsägning enligt § 28, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

PANTSÄTTNING

§ 33 När föreningens styrelse underrättats om en pantsättning eller förändring i befintlig pantsättning av bostadsrätten ska styrelsen anteckna detta i föreningens lägenhetsförteckning, samt informera panthavare om att sådan anteckning har gjorts.

Dagen för anteckningen ska anges i lägenhetsförteckningen.

§ 34 När bostadsrättshavaren begär utdrag ur lägenhetsförteckningen enligt bostadsrättslagen 9 kap. 11 § ska följande uppgifter finnas med: bostadsrättshavarens namn, beteckningen på bostadsrätten, insats, datum för registrering av ekonomisk plan och uppgift om aktuell pantsättning.

§ 35 Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, ska föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen företräde till betalningen före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

STYRELSE

§ 36 Föreningens angelägenheter ska i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för frågor i samband med skötseln av föreningens byggnader så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 37 Styrelsen ska bestå av 3 till 5 ledamöter med högst 2 suppleanter och utses av föreningsstämman. Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som kan vara bostadsrättshavare eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Ledamot behöver ej vara medlem i föreningen. Annan person kan väljas om det är till särskild fördel för föreningen.

Styrelsen väljs på föreningsstämman, följande uppdrag med nedan angivna mandatperioder ska i förekommande fall väljas på stämman:

Ordförande två års mandatperiod

Ledamot nr 1 och nr 2, två års mandatperiod, väljs jämna år.

Ledamot nr 3 och nr 4 två års mandatperiod, väljs ojämna år.

Suppleanter ett års mandatperiod.

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

§ 39 Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 40 Styrelsen eller annan företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess byggnader, ej heller riva sådana byggnader. Styrelsen får besluta om ombyggnation av föreningens byggnader. Väsentliga förändringar ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 41 Styrelsen ska varje år besiktiga och inventera föreningens byggnader och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger hen enligt § 22 på sådant sätt att det kan bli till men för föreningen eller annan medlem, ska styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder.

Sker ingen rättelse, äger styrelsen rätt att åtgärda bristerna och att använda medel från bostadsrättshavarens inre underhållsfond, om sådan finnes, för att bestrida kostnaderna. Om sådana medel ej finns får föreningen med egna medel bekosta åtgärden för att därefter kräva bostadsrättshavaren.

§ 42 Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens byggnader och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

§ 43 Styrelseledamots arvode ska stå i proportion till nedlagt arbete och den nytta föreningen erhåller. Utför ledamot sådana arbetsuppgifter som ofta handhas av externa förvaltare ska ledamotens arvode för dessa arbetsuppgifter stå i proportion till föreningens besparing.

Styrelsens arvode ska godkännas av föreningsstämman.

§ 44 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.

REVISORER

§ 45 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits 1–2 revisorer med eller utan revisorssuppleant.

Revisor ska ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden, som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i lagen om ekonomiska föreningar, 8 kap. 19 §.

§ 46 Vald revisor ska i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 47 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 48 Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 49 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari.

§ 50 Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Godkännande av dagordningen.
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- d) Val av stämмоordförande.
- e) Val av protokollförare.
- f) Val av två stycken protokolljusterare tillika rösträknare.
- g) Fråga om kallelse till stämma skett enligt stadgarna.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Föredragning av revisorns berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt hur vinst eller förlust ska disponeras.
- k) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
- l) Fråga om arvoden åt förtroendevald.
- m) I förekommande fall val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av en-två ordinarie revisor(er) på ett år.
- o) Val av tre ledamöter till valberedning.

- p) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning, senast 1 februari, inkomna ärenden som angivits i kallelsen.
- q) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 51 Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

I kallelsen ska anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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 beslutas av stämman innan valet förrättas.

För att beslut om ändring av föreningens stadgar ska vara giltigt krävs beslut av föreningsstämma där samtliga röstberättigade medlemmar är närvarande och röstar för beslutet. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman röstat för beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas krävs att minst ¾ av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet. Kallelse till den senare stämman får inte utfärdas innan den första stämman hållits. I kallelsen ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats på föreningens hemsida, skriftligen per brev eller via e-post.

§ 52 Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer som är medlemmar i föreningen en röst var, innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än tre medlemmar.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

UNDERHÅLLSPLAN

§ 53 Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens byggnader.

FOND FÖR UNDERHÅLL

§ 54 Inom föreningen ska bildas en fond för det yttre underhållet och en dispositionsfond.

Avsättningen till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter grundas beloppet på styrelsens beslut vad som ska åtgärdas i den uppdaterade underhållsplanen. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

ÖVRIGT

§ 55 Upplöses förening ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 56 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar liksom annan lag som berör föreningens verksamhet.

Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer ska motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Ovanstående stadgar har blivit antagna på föreningsstämma ÅÅ-MM-DD och ÅÅ-MM-DD.