

Bostadsrättsföreningen
VALLGÅRDEN

STADGAR

för
Bostadsrättsföreningen Vallgården
i Hässleholm

Organisationsnummer 737000-0338
Antagna första gången vid årsstämma 2018-04-26
Fastställda vid extrastämma 2018-05-29

Föreningens firma, säte och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vallgården.
- § 2 Styrelsen har sitt säte i Hässleholm.
- § 3 Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

- § 4 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som:
(1) kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
(2) övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
- § 5 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

- § 6** Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i §4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta sökanden som bostadsrättshavare.
Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i §3 rätt att vägra medlemskap.
Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.
- § 7** Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren kan denne inte vägras medlemskap i föreningen.
För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.
Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.
- § 8** Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.
- § 9** En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.
Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.
- § 10** En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.
- § 11** Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Formkrav vid överlåtelse

§ 12 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 ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva. Ett exemplar av handlingen ska inlämnas till föreningen. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Föreningens organisation

§ 13 Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma,
- styrelse,
- revisorer och
- valberedning.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 14 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 15 Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10-del av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

Kallelse till stämma

- § 16** Styrelsen kallar till föreningsstämma.
Kallelse till stämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska behandlas på stämman.
Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman.
Kallelse utfärdas genom meddelande som utdelas till respektive medlem.
Kallelse ska också alltid skickas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om:
- ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
 - om föreningsstämma ska behandla fråga om föreningens försättande i likvidation eller gå upp i annan förening genom fusion.

Motionsrätt

- § 17** Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Dagordning

- § 18** Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Stämmans öppnande.
 2. Val av stämмоорdförande.
 3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
 4. Godkännande av röstlängden.
 5. Fråga om närvarorätt vid stämman.
 6. Godkännande av dagordningen.
 7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet.
 8. Val av rösträknare.
 9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
 11. Genomgång av revisionsberättelsen.
 12. Beslut med anledning av årsredovisningen och revisionsberättelsen:
 - Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
 - Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen.
 - Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
 13. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter.
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 15. Val av revisor/er och vid behov suppleant.
 16. Val av valberedning.
 17. Övriga till kallelsen anmälda ärenden.
 18. Övriga frågor.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Rösträtt

§ 19 På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 20 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska uppvisa en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För en fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Röstning

§ 21 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Protokoll vid föreningsstämma

§ 22 Stämмоordföranden ansvarar för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Till protokollet ska föras stämmans beslut samt om omröstning har skett ska resultatet anges. Röstlängden ska bifogas protokollet. Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokollet ska förvaras betryggande.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

Styrelse

- § 23 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

- § 24 Styrelsen utser inom sig ordförande. Styrelsemedlemmarna tecknar två tillsammans föreningens firma.

Beslutsförhet

- § 25 Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Protokoll vid styrelsesammanträde

- § 26 Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll över tagna beslut. Protokoll justeras av styrelsens medlemmar. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

Revisorer

- § 27 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Om revisionsbyrå anlitas så svarar denna för revisorer samt suppleant. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

Valberedning

- § 28** Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Årsavgift och andelstal

- § 29** Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. Kostnader som uppgår till samma belopp oberoende av lägenhetsstorlek fördelas inte med andelstal utan per lägenhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. Andelstal för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

- § 30** Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgift betalas av ny medlem som övertar lägenhet. Föreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

Underhållsplan

- § 31** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera, samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa, tillräckliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska vid behov tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Underhållsplanen ska uppdateras regelbundet.

Fonder

- § 32** Föreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

- § 33** Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin lägenhet. Utdraget ska ange datum för utdraget samt:
- (1) lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
 - (2) dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
 - (3) bostadsrättshavarens namn,
 - (4) insatsen för bostadsrätten, samt
 - (5) vad som finns antecknat om pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens ansvar

- § 34** Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och av dessa stadgar. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenhet omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,

- icke bärande innerväggar, inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, tvätt- och diskmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister,
- insida av ytterdörr samt beslag, tätningslister, lås och nycklar,
- glas i fönster och dörrar,
- till fönster och fönsterdörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och vattenledningar,
- ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och endast betjänar den aktuella lägenheten.
- armatur för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten, samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med, samt
- egna installationer.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt dessa bestämmelser.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren vid behov för målning av insida av balkongfront samt golv. Målning utförs enligt föreningens instruktioner.

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

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

Föreningens ansvar

- § 35** Föreningen svarar för att husen och föreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 34, är väl underhållet och hålls i gott skick. Föreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:
- ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
 - ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg,
 - radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med,
 - rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
 - ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

- § 36** För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens övertagande av underhållsåtgärd

- § 37** Föreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 34 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma 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.

Förändring av bostadsrättslägenhet

- § 38** 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 förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

Ersättning vid skada

- § 39 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

Avhjälpan av brist

- § 40 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 34 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ingrepp i lägenhet

- § 41 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:
- (1) ingrepp i en bärande konstruktion,
 - (2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
 - (3) annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Användning av bostadsrätten

- § 42 När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne tillse 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 skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som tillhör bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäster, de som bostadsrättshavaren har inrymt och de som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

Tillträde till lägenheten

- § 43** Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40.
- När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska tillse att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.
- Föreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

Andrahandsupplåtelse

- § 44** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- (1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- (2) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av 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.

Inrymma utomstående i lägenheten

- § 45** Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättsföreningen

VALLGÅRDEN

Ändamål med bostadsrätten

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 47 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

Anledningar till förverkande

§ 48 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **om** bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen;
2. **om** bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. **om** lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
4. **om** bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem;
5. **om** bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset;
6. **om** lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer föreningens ordningsregler;
7. **om** bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
8. **om** bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

9. 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser:

Punkt 2–4 och 6–8

Uppsägning enligt punkt 2–4 eller 6–8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1–5 och 6–8

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–4 eller 6–8 förverkad men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 5 eller 8 om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 1

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

(1) om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

(2) om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket (1) på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket (1) eller (2).

Punkt 2

Uppsägning enligt punkt 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om föreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 2.

Punkt 6

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 6 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 8

Nyttjanderätten till bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Punkt 9

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har 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.

Vissa meddelanden

§ 49 När meddelande enligt nedan har skickats i rekommenderat brev från föreningen till mottagarens vanliga adress har föreningen gjort vad som krävs av den:

- (1) tillsägelse om störningar i boendet,
- (2) tillsägelse att avhjälpa brist,
- (3) tillsägelse att vidta rättelse,
- (4) meddelande till socialnämnden,
- (5) underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till föreningen,

Bostadsrättsföreningen VALLGÅRDEN

(6) uppmaning till juridiska personer, dödsbon m.fl. angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Föreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Föreningens fastighet och tomträtt

- § 50** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga ändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.
Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet eller tomträtt.

Upplösning

- § 51** Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

- § 52** För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Undertecknade styrelseledamöter i bostadsrättsföreningen Vallgården intygar härmed, att dessa stadgar fastställts på föreningens extrastämma 2018-05-29.

.....
Elinor Thisell
Ledamot

.....
Ulf Löfgren
Ordförande

.....
Daniela Krabbe
Ledamot

**Bostadsrättsföreningen
VALLGÅRDEN**