



§

STADGAR



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN
Org.nr. 763000-0771

Ver 4 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

>>> OM FÖRENINGEN >>>

- | | |
|---|--|
| 1 § Namn, ändamål och säte | 9 § Beräkning av andelstal |
| 2 § Medlemskap och överlåtelse | 10 § Omräkning av andelstal |
| 3 § Ansökningsblankett för medlemskap | 11 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift |
| 4 § Medlemskapsprövning - juridisk person | 12 § Beräkning av årsavgift |
| 5 § Medlemskapsprövning - fysisk person | 13 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse |
| 6 § Bosättningskrav | 14 § Övriga avgifter |
| 7 § Andelsägande | 15 § Dröjsmål med betalning |
| 8 § Uppmätning av bostadsarea | 16 § Ekonomisk ersättning |

>>> FÖRENINGSTÄMMA >>>

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 17 § Ordinarie föreningsstämma | 23 § Röstning |
| 18 § Extra föreningsstämma | 24 § Jäv |
| 19 § Dagordning | 25 § Överskott och underskott |
| 20 § Kallelse | 26 § Valberedning |
| 21 § Rösträtt | 27 § Stämmans protokoll |
| 22 § Ombud och biträde | |

>>> STYRELSE OCH REVISION >>>

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 28 § Styrelsens sammansättning | 35 § Firmateckning |
| 29 § Konstituering | 36 § Styrelsens åligganden |
| 30 § Styrelsens protokoll | 37 § Utdrag ur lägenhetsförteckning |
| 31 § Beslutförhet och röstning | 38 § Räkenskapsår |
| 32 § Beslut i vissa frågor | 39 § Revisorernas sammansättning |
| 33 § Ordningsregler | 40 § Avgivande av revisionsberättelse |
| 34 § Styrelseregler | |

>>> BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER >>>

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 41 § Bostadsrättshavarens ansvar | 46 § Vanvård |
| 42 § Ytterligare installationer | 47 § Tillbyggnad |
| 43 § Brandskador och vattenledningsskador | 48 § Ombyggnad |
| 44 § Felanmälan | 49 § Vid flytt |
| 45 § Gemensam upprustning | 50 § Arbetsuppgifter inom föreningen |

>>> ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN >>>

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 51 § Användning av bostadsrätten | 54 § Andrahandsuthyrning |
| 52 § Sundhet, ordning och gott skick | 55 § Inneboende |
| 53 § Tillträdesrätt | |

>>> FÖRVERKANDE >>>

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 56 § Förverkandegrunder | 58 § Ersättning vid uppsägning |
| 57 § Hinder för förverkande | 59 § Tvångsförsäljning |

>>> ÖVRIGT >>>

- | | |
|--|--|
| 60 § Vindsförråd och källarförråd | 66 § Upplösning, likvidation mm |
| 61 § TV-anslutning och bredbandsanslutning | 67 § Tolkning |
| 62 § Garage | 68 § Stadgeändring |
| 63 § Balkonger | 69 § Oklarheter i stadgar och regler |
| 64 § Meddelanden | 70 § Särskilt för föreningar som inte äger hus |
| 65 § Framtida underhåll | |

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Myran.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Trollhättan.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Ansökningsblankett för medlemskap

Endast föreningens egen ansökningsblankett får användas vid ansökan om medlemskap i föreningen.

4 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

5 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

6 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

7 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel (procentsats) i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

8 § Uppmätning av bostadsarea

Uppmätning görs av oberoende fackman eller, om bostadsrättshavaren godkänner det, av styrelsen. Bostadsarean ska mätas upp i enlighet med Svensk standard SS 021053 från 1989.

Nedan följer en kort sammanfattning av mätreglerna:

- Area innanför ytterväggarna med minst 190 cm rumshöjd mäts.
- Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet.
- Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter man 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean.
- Ytterväggar mot det fria och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.
- För eventuellt schakt, skorstensstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm gäller:
 - a) Inne i bostaden mäter man 15 cm in i det/den från varje angränsande rum.
 - b) I anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, t.ex. vägg mot trapphus eller granne, mäter man det/den inte alls.
- Fönsterbrädor, värmeelement, öppen spis, kakelugn mm ingår i arean och påverkar inte mätningen.
- Snedtak:
 - a) Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 190 cm ska hela planet mätas.
 - b) För att ett våningsplan med snedtak ska mätas måste rumshöjden vara minst 190 cm på en bredd av minst 60 cm. Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 190 cm. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaket eller fram till ytterväggen om den ligger närmare.

9 § Beräkning av andelstal

Beräkningsproceduren bygger fullt ut på de ursprungliga andelstal som SBC bistod föreningen med vid ombildningen från bostadsförening till bostadsrättsförening 1991. Anpassningen till en enkel matematisk beräkningsformel underlättar eventuella omräkningar till nya andelstal p.g.a. förändrade inbördes förhållanden i föreningen. Andelstalen beräknas på följande sätt:

- STEG 1
Beräkning av *preliminärt andelstal* "PA" för samtliga lägenheter (avrunda ej):
 $PA = 0,733 + 0,24 \cdot A + 0,0606 \cdot B$ [%]. A = Antalet rum, B = Bostadsarean i m².
- STEG 2
Summan av samtliga lägenheters preliminära andelstal " ΣPA " beräknas (avrunda ej).
Om summan blir exakt 100,00% gå direkt till steg 5. Avviker summan från 100,00% beräknas korrektionsfaktorn enligt steg 3 och korrigerade andelstal enligt steg 4.
- STEG 3
Räkna ut *korrektionsfaktorn* "K": $K = 1/\Sigma PA$ (avrunda ej).
- STEG 4
Beräkning av *korrigerat andelstal* "KA" för samtliga lägenheter (med 4 decimalers noggrannhet):
 $KA = K \cdot PA$
- STEG 5
Avrunda samtliga korrigerade andelstal till två decimalers noggrannhet med hjälp av normala avrundningsregler. D v s om siffran efter avrundningsdecimalen (andra decimalen) är:
0→4 avrundas andelstalet nedåt, 5→9 avrundas andelstalet uppåt.
- STEG 6
Summan av samtliga lägenheters avrundade korrigerade andelstal beräknas.
Avviker summan från exakt 100,00% görs jämkning enligt steg 7.
- STEG 7
Jämkning av andelstal görs för att summan av samtliga andelstal alltid ska bli exakt 100,00%. Andelstalen jämkas i tur och ordning efter hur mycket de har avrundats upp eller ner från fyra till två decimalers noggrannhet enligt steg 5. Störst avrundning jämkas alltid först, därefter näst störst o s v. Ett andelstal kan endast jämkas en gång (maximal jämkning = 0,01%).
Exempel: Om summan är 100,05% måste 5 andelstal sänkas 0,01% vardera och om summan är 99,97% måste 3 andelstal höjas 0,01% vardera.

10 § Omräkning av andelstal

Andelstalen ska räknas om i följande fall:

1. Vid förändring av en bostadslägenhets area, t.ex. i samband med ombyggnad.

2. Vid förändring av antalet rum i en bostadslägenhet.
3. Vid förändring av antalet bostadslägenheter i föreningen.
4. Om en majoritet av föreningens medlemmar begär det.
5. Felaktigt uppmätt bostadsarea. Avvikelse upp till $\pm 3,5\%$ ligger inom tillåten felmarginal. Större avvikelse innebär att andelstalen ska räknas om.
6. Om mätstandarden förändras i sådan omfattning att det bedöms kunna påverka andelstalen i märkbar omfattning.

Retroaktiv omräkning av avgifter p.g.a. ändrade andelstal eller felaktigt uppmätt bostadsarea görs ej.

11 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift är en avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

12 § Beräkning av årsavgift

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1%.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Prisbasbelopp (tidigare basbelopp): Se Statistiska Centralbyrån www.scb.se

13 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

14 § Övriga avgifter

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

15 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott och vara föreningen tillhanda senast den sista dagen i månaden. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

16 § Ekonomisk ersättning

Ekonomisk ersättning för utfört arbete i föreningen baseras på den dubbla principen att:

- Den som utför nyttigt arbete för föreningen ska få en rättvis och skäligen ersättning.
- Föreningen ska veta vad man betalar/t för och även i förväg kunna ha en god kontroll över hur stor kostnaden förväntas bli för att t.ex. kunna göra en budget.

Ersättning för löpande arbete som t.ex. styrelse, revisorer, trädgårdsansvariga mm fattas normalt alltid på årsmöte eller i undantagsfall på ett föreningsmöte. Någon av följande principer ska användas:

- **RÖRLIG ERSÄTTNING**

Innebär en i förväg fastställd timersättning under en förutbestämd tidsperiod med en förutbestämd maxgräns för ersättningen angiven.

- **FAST ERSÄTTNING**

Innebär en i förväg fastställd ersättning under en förutbestämd tidsperiod.

Ersättningen betalas normalt ut senast vid årets slut. Den som får ersättning är skyldig att i god tid förvarna om maxgränsen för ersättningen troligen inte kommer att räcka till för hela tidsperioden. Föreningens tidsredovisningsblankett ska alltid användas. På blanketten ska anges datum, utfört arbete och tidsåtgång för varje arbetstillfälle. Ersättning betalas endast ut för de korrekt redovisade timmarna.

>>> FÖRENINGSTÄMMA >>>

17 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma (*årsmöte*) ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

18 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma (*föreningsmöte*) ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

19 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma (årsmöte) ska förekomma:

1. Stämmans öppning.
2. Fastställande av dagordningen.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två justerare (tillika rösträknare).
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om timarvoden/maxkostnader för styrelseledamöter, revisorer och övriga förtroendevalda.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant/er.
16. Val av valberedning.
17. Övriga frågor.
18. Stämmans avslutning.

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

20 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut viktiga för föreningen får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

21 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

22 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem.
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo.
- Föräldrar.
- Syskon.
- Barn.
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.
- God man.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

23 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. 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. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

24 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv.
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. Talan eller befrielse som avses i punkt 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intressen.

När jävsituation föreligger ska alltid "slutdiskussionen" ske utan att aktuell medlem eller ombud är närvarande. Detsamma gäller vid omröstningen såvida denna inte är sluten.

25 § Överskott och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

26 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

27 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämman därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom fyra veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

>>> STYRELSE OCH REVISION >>>

28 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst tio ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

29 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

30 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och ytterligare en till två ledamöter som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

31 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsereglerna.

32 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

33 § Ordningsregler

Ändrade ordningsregler kan utfärdas löpande av styrelsen men ska alltid godkännas i efterhand på nästkommande föreningsmöte eller senast på årsmöte. Godkänns inte reglerna ska de tidigare gällande reglerna anses ha gällt under tiden. Ordningsreglerna delas ut till samtliga medlemmar och gäller från den dag de delades ut om inte annat angivits.

34 § Styrelseregler

Ändrade styrelseregler kan utfärdas löpande av styrelsen men ska alltid godkännas i efterhand på nästkommande föreningsmöte eller senast på årsmöte. Godkänns inte reglerna ska de tidigare gällande reglerna anses ha gällt under tiden. Styrelsereglerna delas ut till samtliga styrelsemedlemmar och gäller från den dag de delades ut om inte annat angivits.

35 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas enligt följande alternativ:

1. Av styrelsen.
2. Av minst två av tre utvalda ledamöter i förening.

Ordförande, och kassör om sådan finns, ska alltid ingå i gruppen av utvalda ledamöter.

36 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
- Att rätta sig efter de styrelseregler som föreningen kan besluta om.
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

37 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

38 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

39 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

40 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

>>> BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER >>>

41 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar.
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning.
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Elradiatorer. I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- Brandvarnare.

I badrum, duschrut eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporcelain.
- Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler. I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror.
- Köksfläkt.
- Rensning av vattenlås.
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler. I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

42 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Gäller t.ex. vattenburen golvvärme, handdukstork mm.

43 § Brandskador och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

44 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

45 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

46 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

47 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

48 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.
4. Avtappning av vatten ur värmesystem.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

4. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd (bygganmälan och/eller bygglovsansökan) lämnas in. Innan sådan ansökan inges till myndighet ska styrelsens godkännande först ha inhämtats. Godkända kopior ska lämnas till styrelsen innan arbetet får starta.
5. Bostadsrättshavare som bryter mot dessa regler ska om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick. Dessutom ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba denna dels genom vitesföreläggande dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Bostadsrättshavare som p.g.a. ombyggnad eller reparation förorsakar skador eller följdproblem i andra delar av fastigheten är skyldig att ersätta dessa.

49 § Vid flytt

Skräp och andra saker får ej lämnas kvar i föreningens utrymmen efter utflyttning. Gäller t.ex. garage, vinds- och källarförråd, cykelrum, trappuppgångar, gården, soprum och övriga utrymmen. Om föreningen tvingas ta hand om kvarlämnat skräp har föreningen rätt att ta ut full ersättning för städning och bortforsling.

50 § Arbetsuppgifter inom föreningen

- Föreningen kan för att hålla nere kostnaderna besluta att bostadsrättshavarna själva ska utföra vissa arbetsuppgifter.
- Arbetsuppgifterna kan t.ex. vara trappstädning, fastighetsskötarpuppgift mm.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att utföra tilldelad arbetsuppgift alternativt anlita någon annan som utför arbetsuppgiften.
- Om bostadsrättshavaren ej utför tilldelad arbetsuppgift eller undlåter att anlita någon annan kan föreningen själv anlita någon som utför arbetsuppgiften på dennes bekostnad.

51 § Användning av bostadsrätten

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

52 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

53 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

54 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. Endast föreningens egen ansökningsblankett får användas vid ansökan om andrahandsuthyrning i föreningen. I denna ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Vid ansökning om andrahandsuthyrning ska bifogas styrkt kopia på hyreskontrakt som ska vara underskriven av bostadsrättshavaren och hyresgäst. Kontraktstiden får inte överstiga 6 månader som är den längsta tid som andrahandsuthyrning kan beviljas för. För eventuell förlängning måste en ny ansökan göras. Slarv med eventuell förlängning av andrahandsuthyrningskontrakt innebär att föreningen kan vägra samtycke.

55 § Inneboende

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

56 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
5. 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. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. a) Bostadsrättshavaren ej utför till samtliga föreningsmedlemmar anvisade arbetsuppgifter i föreningen.
b) Bostadsrättshavaren undlåter att anlita någon annan som utför arbetsuppgiften.
c) Bostadsrättshavaren ej ersätter den som föreningen anlitat för att utföra arbetsuppgiften.

57 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

58 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

59 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

>>> ÖVRIGT >>>

60 § Vindsförråd och källarförråd

Till varje bostadsrätt hör maximalt 1 st vinds- samt 1 st källarförråd märkta med lägenhetsnumret. Fysisk placering i fastigheten är ej knuten till bostadsrätten utan beslutas av föreningen och kan vid behov ändras. Föreningen äger samtliga förrådsutrymmen och lånar endast ut dessa till bostadsrättshavarna.

61 § TV-anslutning och bredbandsanslutning

Till varje bostadsrätt hör maximalt 1 st TV- och 1 st bredbandsanslutning. Eventuellt ytterligare anslutningar får bekostas av aktuell bostadsrättshavare själv.

62 § Garage

1. Garage erbjuds åt den bostadsrättshavare som står först på aktuell turlista. Placering på turlistan bestäms av den dag bostadsrättshavaren godkändes som ny medlem i föreningen.
2. Bostadsrättshavare som ej kan utnyttja erbjudet garage, t.ex. p.g.a. tillfällig avsaknad av bil, kan tacka ja till garaget. Garaget blir då tillfälligt utlånat till nästa person på turlistan. Så snart garageinnehavaren vill ha tillgång till sitt garage har denne rätt till det.
3. Garageinnehavaren får inte själv låna ut sitt garage till någon annan. Om platsen för en tid blir ledig ska styrelsen meddelas så att nästa person på turlistan tillfälligt kan utnyttja garaget.
4. Garageinnehavaren ansvarar själv för att garaget hålls välstädat och snyggt.
5. Garageinnehavare som inte följer dessa regler eller undviker att betala gällande hyror och avgifter förlorar sin plats och placeras sist i turlistan.

63 § Balkonger

Samtliga balkonger har ursprungligen byggts på enskilda bostadsrättshavares eget initiativ och bekostnad. Eventuell nybyggnation av balkonger till andra lägenheter samt eventuellt framtida utbyte av redan

byggda balkonger ska också göras på aktuell bostadsrättshavares bekostnad. Ägare av bostadsrätt med tillhörande balkong är automatiskt också ”balkongägare”.

1. Föreningen ansvarar för det löpande *yttre underhållet*.

T.ex. löpande reparationer, besiktning och målning av bl.a. golv, räcken, bärande delar, balkongdörr mm.

2. Balkongägare ansvarar för det *inre underhållet*.

T.ex. målning av balkongdörrens insida samt snöskottning. Balkongen ska alltid hållas fri från nedtyngande snö och is och får ej belastas över sin bärförmåga. Balkongdörren måste alltid kunna öppnas.

3. Balkongägare kan inte neka föreningen åtkomst till balkongen för besiktning, kontroll, underhåll eller reparation.

4. Balkongerna ska hållas välstädade och snygga.

5. Balkongägare ska genast meddela föreningen vid alla misstankar om säkerhetsmässiga brister.

6. Balkongägare som inte sköter sin balkong på ett ansvarsfullt eller följer dessa regler kan åläggas av föreningen att på egen bekostnad avlägsna balkongen och återställa fastigheten i ursprungligt skick.

64 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i fastigheten (anslagstavlor i trapphusen), på hemsida, genom e-post eller utdelning.

65 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

66 § Upplösning, likvidation mm

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

67 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler och/eller styrelseregler för förtydligande av dessa stadgar.

68 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav t.ex. vid ändring av inbördes förhållandet mellan andelstalen.

69 § Oklarheter i stadgar och regler

Upptäckta oklarheter i stadgar, ordningsregler eller styrelseregler som berör ansvarsförhållanden, rättigheter, skyldigheter, ekonomiska förhållanden mm och som inte är av ringa betydelse för föreningen eller medlemmarna ska uppdateras i aktuellt dokument:

- Senast inom 3 år när det gäller stadgar.
- Senast på nästa årsmöte när det gäller ordningsregler och styrelseregler.

70 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor:
2018-05-03 samt 2018-05-29.

Trollhättan 2018-05-29


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN
Org.nr. 763000-0771



Jennie Toppari



Anton Rydqvist



David Elmvik



Stefan Hansson



Johan Torslid