

FÖRETAGSNAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§1. FÖRENINGENS NAMN OCH SÄTE

Föreningens namn är "BRF Traversen Upp & Ner".
Adressen är Laxgatan 12, 97437 Luleå, där också styrelsen har sitt säte.

§2. FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningens mål och syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna, utan begränsning i tiden.

Föreningen ska vidare främja gemenskap och trivsel bland de boende. Verka för att de känner ansvar för sin bostadssituation ifråga om skötsel av föreningens allmänna egendom.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö, exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§3. ANSÖKAN OM MEDLEMSKAP

Styrelsen prövar frågan om antagande av ny medlem. Detta efter sedvanlig kreditkontroll, information om stadgar och husregler samt träff med den som ansöker om medlemskap. Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen enligt bestämmelser i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen till styrelsen.
Styrelsen ska utan dröjsmål, inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller om tillträdesdagen har passerat, genast.

När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut. Om överprövning av styrelsens beslut vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

§4. RÄTT TILL MEDLEMSKAP

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom henne eller hen som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte heller vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

§5. MEDLEMSKAP FÖR FYSISK PERSON

Om en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, inte har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten, har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka, får maken eller maken, inte nekas medlemskap.

Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet, övergått till någon annan närstående person, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§6. MEDLEMSKAP FÖR JURIDISK PERSON

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får nekas medlemskap i föreningen.

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

§7. MEDLEMSKAP VID ANDELSFÖRVÄRV

Den som förvärvat andel, i en bostadsrätt, får nekas medlemskap i föreningen.

Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock §4 och §5

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

§8. UPPLÅTELSE

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med ev mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålen med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och ev upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§9. ÖVERLÅTELSEAVTAL

Bostadsrättshavare som önskar överlåta (sälja) sin bostadsrätt ska minst fyra veckor före dag för träffad överenskommelse om överlåtelse och minst tre månader före överlåtelse skriftligen meddela styrelsen om detta.

Överlåtelsen hanteras av styrelsen oftast i kontakt med både bostadsrättshavarens mäklare samt köparen.

Om bostadsrättshavaren önskar överlåta sin lägenhet innan hon/han bott tre år i lägenheten har bostadsrättsföreningen hembud. Det vill säga rätt att återköpa lägenheten till inköpspris uppräknat med prisindex.

Därefter står det bostadsrättshavaren fritt att sälja till eget pris.

Regeln finns för att förhindra att lägenheterna används till spekulation.

Styrelsen har rätt att neka överlåtelse om villkoren i överlåtelsen strider mot stadgarna eller om sedvanlig kreditprövning visar på brister hos den presumtive köparen.

Hembudsrätten gäller ej när överlåtelse sker till följd av utmätning p.g.a kreditors fordring på bostadsrättshavaren.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelsen ska lämnas till styrelsen.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna/denne nyttja bostadsrätten endast efter att man antagits som medlem av bostadsrättsföreningen Traversen Upp & Ner.

På styrelsen åligger att tillsammans med befintliga medlemmar/delägare snarast pröva inträdesansökan från en ny innehavare av bostadsrätt.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i BRF Traversen Upp & Ner om föreningen skäligen kan nöja sig med sökanden efter sedvanlig kreditprövning.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make får inträde inte nekas. Som maka/make räknas även sambo som uppfyller kraven enligt sambolagen.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig.

§10. JURIDISK PERSONS FÖRVÄRV

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke, genom överlåtelse, förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs inte, om den juridiska personen är en kommun, region eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen, om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

§11. OGILTIGA ÖVERLÅTELSE

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till, vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning, enligt bostadsrättslagen och har förvärvade i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 12 får utöva bostadsrätten, utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i §10 1 stycket, är ogiltig, om föreskrivet stycke inte erhålls.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse, finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

§12. RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han, hon eller hen beviljats medlemskap i föreningen.

* Panträttshavarens förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten, utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid en tvångsförsäljning, enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten.

3 år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen, att inom 6 månader från uppmaningen, visa någon som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas, enligt bostadsrättslagen, för den juridiska personens räkning.

§13. BODELNING ,ARV, TESTAMENTE M M

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren, att inom 6 månader från uppmaningen, visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§14. AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast 2 år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast, efter 3 månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

INSATS OCH AVGIFTER

§15. ÅRSAVGIFT OCH INSATS

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i §46 angivna avsättningarna.

Årsavgift för lägenhet fastställs efter förslag av styrelsen. Ändring av avgifter ska dock alltid beslutas av en föreningsstämma.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Felar bostadsrättshavare att inom stipulerad tid betala avgiften och rättelse inte sker inom en månad efter anmodan, äger föreningen rätt att säga upp upplåtelseavtalet med berörd bostadsrättshavare.

Hävs upplåtelseavtalet har föreningen rätt till ersättning för eventuella ekonomiska skador.

Vad som beskrivs ovan gäller inte, om annat överenskommit med styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till storlek, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till sparande/fonder. I årsavgiften ingår värme, varmvatten, hushållsel, sophämtning, konsumtionsvatten samt fiberanslutning till fastigheten. Avgiften beräknas efter lägenhetens yta.

Inom föreningen ska medel avsättas till följande fonder/sparande:

*Inre reparationsfond (kan pausas ibland efter beslut på föreningsstämma)

*Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond: Benämns "Sparande konto" i BRF Traversen Upp & Ner.

*Till Inre Reparationsfonden avsätts vid varje årsskifte 3% av årsavgiften. Fonden kan efter beslut av föreningsstämma hållas vilande om föreningens ekonomi inte medger några överföringar. Innestående medel kan dock användas av respektive bostadsrättshavare. Fonderade medel ska användas för att lägenheterna ska hålla en god standard i fråga om exempelvis väggar, golv, innerdörrar, innerfönster, innertak, målning av radiatorer, vattenkranar, vitvaror typ kyl, frys, spis.

Fondens innestående belopp följer bostadsrätten och inte bostadsrättshavaren.

*Till föreningens Sparande konto överförs 3 000:-/månad. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet/årsredovisning balanseras i ny räkning och överförs till den ekonomiska bufferten.

Medlen ska användas för att främja föreningens syften, förbättra verksamheten och bekosta underhåll av fastigheten. Föreningsstämma beslutar hur sparade medel ska användas.

Isats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

§16.

ANDRA AVGIFTER

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren, med högst 2,5 % av prisbasbeloppet, enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 % av gällande prisbasbelopp 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 i andra hand.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen, på obetalda avgifter enligt denna paragraf och § 15 från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

ANSVAR FÖR MARK, HUS OCH LÄGENHETER

§17. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd garage eller annat lägenhetskomplement om sådan ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Samtliga åtgärden som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak, samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
Bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt.
- b. Icke bärande innerväggar.
- c. Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätninglistor och tröskel samt invändig målning.
Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr.
- d. Till lägenhets ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätninglistor, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast, och lås inklusive nyckel.
Bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av lägenhets ytterdörrens insida samt all målning, med undantag för målning av ytterdörrens utsida.
Bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr.

- e. Innerdörr inklusive karmar.
- f. Lister, foder.
- g. Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, och dylikt samt sanitetsporclin jämte. Badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt.
- h. Anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare och duschanordning, inklusive packningar till dessa.
- i. Vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa.
- j. Angående vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning.
- k. Ansvarar för säkringsskåp, och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare eluttag och fast armatur.
- l. Ansvarar för rengöring av ventilationsdon.
- m. Ansvarar för rengöring av köksfläkt och armaturen.
- n. Ansvarar för att lägenhetens brandvarnare fungerar.
- o. Om man hyr en garageplats av "Brf Traversen Upp Och Ner" så åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av densamma. Man får inte anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
- r. Ansvarar för egna installationer, såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

§18. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Brf Traversen Upp och Ner ansvarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick, i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren.

- a. Ansvarar för ledningar för avlopp, värme, el och vatten, eftersom föreningen har försett lägenheterna med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.
- b. Ansvarar för de vattenfyllda radiatorerna, förutom målningen av dessa.
- c. I fråga om ledning för el, svarar föreningen fram till lägenheternas säkringsskåp.

- d. Ansvarar för ev byte av, reparation, målning och annan ytbehandling av husets ytterdörr.
- e. Ansvarar för målning av fönster och fönsterdörr, inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag av insidan av fönster, fönsterdörr. Ansvarar för utbyte av fönster och fönsterdörr.
- f. Ansvarar för rökgång.
- g. Ansvarar för ventilationkanal och ventilationsdon, samt köksfläkt och kåpa, om fläkten ingår i husets ventilation.
- h. Brevlåda till varje lägenhet.

§19. BRAND- ELLER VATTENLEDNINGSSKADA SAMT OHYRA

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

- 1. Hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- 2. vårdslöshet eller försummelse av

- * Någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst.

- * Någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten.

- * Någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller det i första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Då måste bostadsrättshavaren omedelbart informera styrelsen och vidtaga erforderliga åtgärder, lämpligen en konstakt med skadedjursbekämpare.

§20. ÖVERTAGANDE AV UNDERHÅLLSANSVAR

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

§21. FÖRSUMMELSE AV UNDERHÅLLSANSVAR

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med § 24, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§22. BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHET ATT ANMÄLA BRIST

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningens styrelse anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

§23 FÖRSÄKRING

Bostadsrättshavaren måste ha en hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör även teckna en sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (sk bostadsrättstillägg).

Om föreningen tecknar en sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren själv, för kostnaden för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

§24. ÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Bostadsrättshavaren får 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 eller vatten.
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation.
4. Installation eller ändring av rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.
5. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tillstånd bör sökas skriftligen till styrelsen.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ett tillstånd får förenas med villkor.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

§25. TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

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 har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§26. ANVÄNDNING I STRID MED LÄGENHETENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för någonting annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§27. STÖRNINGAR

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler (Husregler för Traversen Upp & Ner)

Som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. Någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst.
2. Någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten.
3. Någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket, första meningen, ska föreningen

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Föregående stycke gäller INTE om föreningen säger upp bostadsrättshavaren 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.

§28. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt 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 och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock 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 har antagits till medlem i föreningen.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

§29. INNEBOENDE

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

§30 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver 2 veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

4. Om lägenheten används i strid med §26 eller §29.

Vållande till ohyra

5. Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet, är vållande till det att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att INTE utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om, att det finns ohyra, eller risk för ohyra, bidrar till att ohyra sprids i huset.

Vanvård eller störningar

6. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt §27 vid användning av lägenheten, eller om den som lägenheten upplåtits till andra hand, vid användning av denna, åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

Vägrat tillträde

7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §25 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

Åsidosättande av annan skyldighet

8. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet, som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Brottslig verksamhet m m

9. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. Om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i §24 första eller andra stycket.

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

Vid bedömningen ska det särskilt beaktas, om det som ligger bostadsrättshavaren till last, har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående, har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket §3,4,6-8 eller §10, får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet, gäller vad som sägs i första stycket §6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock INTE om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåter i andra hand, på sätt som anges i §28.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

FÖRENINGSFRÅGOR

S31. MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

S32. RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

S33 STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter och minst två och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandatperiod om ett år eller till nästa föreningsstämma.

De tre posterna som ska väljas av föreningsstämman är: Ordförande, sekreterare samt kassör.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämman det år mandatperioden löper ut.

Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i föreningen Traversen Upp & Ner.

S34 KONSTITUERING OCH STYRELSEBESLUT

Styrelsen konstituerar sig själv, och styrelsen antar själv hur den löpande arbetsordningen ska ske.

Denna får dock inte strida mot föreningens stadgar.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetalen mening som biträds av ordföranden.

Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten.

§35 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Två i förening av ledamöterna, efter beslut vid konstituerande styrelsemötet, fungerar som firmatecknare.

Styrelsen kan även utse högst fyra styrelseledamöter, som minst två i förening kan teckna föreningens firma.

§36 STYRELSENS BEHÖRIGHET

Utan föreningsstämans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare INTE avhända, sälja, inteckna eller på andra sätt förändra föreningens ägandeförhållande av en fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§37 STYRELSENS ÅLIGGANDEN

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. Avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (verksamhetsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), samt en kassaflödesanalys.
2. Upprätta budget för det kommande året.
3. Minst 6 veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

4. Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
5. Protokollföra alla sammanträden.
Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på ett betryggande sätt.

§38 REVISORER

På den ordinarie föreningsstämman väljs två ordinarie revisorer samt en revisorssuppleant.

Minst en revisor ska inte vara medlem i föreningen Traversen Upp & Ner. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

1. Verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.
2. Senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.
3. Anmärkningar mot styrelsen från revisorerna ska av styrelsen skriftligen förklaras för samtliga medlemmar vid föreningsstämman.

§39 VALBEREDNING

Ordinarie föreningsstämman ska välja en valberedning förordnandet gäller ett år eller till nästa föreningsstämma, minst en högst tre medlemmar i Traversen Upp & Ner.

En av ledamöterna ska vara sammankallande.

1. Det åligger valberedningen att till föreningsstämma lämna förslag på personer att välja till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter.
 2. På ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.
-

FÖRENINGSTÄMMA

§40 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år för utgången av juni månad.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det.
Extra föreningsstämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

§41 MOTIONER

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§42 KALLELSE OCH ANDRA MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

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

Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post.

Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämmosekreterare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fråga om närvarorätt
9. Föredragning av föreningens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultat disposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-8 och 19 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§44 STÄMMOPROTOKOLL

Vid stämma ska protokoll föras.

I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattas genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit.

Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§45 RÖSTRÄTT, OMRÖSTNING, BITRÄDE OCH OMBUD

- A/** Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.
Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst.
Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen, har medlemmen, trots detta, endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.
- B/** Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo som varaktigt sammanbor med medlemmen.
Som ombud räknas även god man till medlem.
Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt.
Ombud får inte företräda mer än en medlem.
- C/** Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, god man eller annan som varaktigt sammanbor med medlemmen.
- D/** 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 enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.
- E/** Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning.
Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det.
Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.
- F/** De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

FONDERING, TILLGÅNGAR OCH VINST

§46 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.
Traversen Upp & Ner har en fond för yttre underhåll samt dispositionsfond:
Benämns som SPARANDE KONTO i Traversen Upp & Ner.

§47 VINST

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 46§ balanseras i en ny räkning.

§48 FÖRENINGENS TILLGÅNGAR VID UPPLÖSNING

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal (procentuellt ägande av föreningen).

§49 LAGSTIFTNING

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stagas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Luleå den 18 Juni 2023

Ordförande _____

Namnförtydligande _____

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRETAGSNAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§ 1	FÖRETAGSNAMN OCH SÄTE	1
§ 2	FÖRENINGENS MÅL	2

MEDLEMSSKAP

§ 3	ANSÖKAN OM MEDLEMMSSKAP	
§ 4	RÄTT TILL MEDLEMMSSKAP	
§ 5	MEDLEMSSKAP FÖR FYSISK PERSON	
§ 6	MEDLEMSSKAP FÖR JURIDISK PERSON	
§ 7	MEDLEMSSKAP VID ANDELSFÖRVÄRV	

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 8	UPPLÅTELSE	
§ 9	ÖVERLÅTELSEAVTAL	
§ 10	JURIDISK PERSONS FÖRVÄRV	
§ 11	OGILTIGA ÖVERLÅTELSE	
§ 12	RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTT	
§ 13	BODELNING, ARV TESTAMENTE M.M .	
§ 14	AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	

INSATS OCH AVGIFTER

- § 15 ÅRSAVGIFT OCH INSATS
- § 16 ANDRA AVGIFTER

ANSVAR FÖR MARK, HUS OCH LÄGENHETER

- § 17 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR
- § 18 BOSTADSRÄTTFÖRENINGENS ANSVAR
- § 19 BRAN- ELLER VATTENLEDNINGSSKADA SAMT OHYRA
- § 20 ÖVERTAGANDE AV UNDERHÅLLSANSVAR

BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

- § 21 FÖRSUMMELSE AV UNDERHÅLLSANSVAR
- § 22 BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHET ATT ANMÄLA BRIST
- § 23 FÖRSÄKRING
- § 24 ÄNDRINGAR I LÄGENHETEN
- § 25 TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

- § 26 ANVÄNDNING I STRID MED LÄGENHETENS ÄNDAMÅL
- § 27 STÖRNINGAR M.M.
- § 28 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE
- § 29 INNEBOENDE
- § 30 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT

FÖRENINGSFRÅGOR

- § 31 MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING
- § 32 RÄKENSKAPSÅR

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

- § 33 STYRELSELEDAMÖTER
- § 34 KONSTITUERING OCH STYRELSEBESLUT
- § 35 FIRMATECKNING
- § 36 STYRELSENS BEHÖRIGHET
- § 37 STYRELSENS ÅLIGGANDEN
- § 38 REVISORER
- § 39 VALBEREDNING

FÖRENINGSTÄMMA

- § 40 FÖRENINGSTÄMMA
- § 41 MOTIONER
- § 42 KALLELSE OCH ANDRA MEDDELANDEN TILL MEDLEMMAR
- § 43 DAGORDNING
- § 44 STÄMMOPROTOKOLL
- § 45 RÖSTRÄTT, OMRÖSTNING, BITRÄDE OCH OMBUD

FONDERING, TILLGÅNGAR OCH VINST

- § 46 UNDERHÅLLSPLAN
- § 47 VINST
- § 48 FÖRENINGENS TILLGÅNGAR VID UPPLÖSNING
- § 49 LAGSTIFTNING

DESSA STADGAR HAR ANTAGITS VID FÖRENINGSSTÄMMA

ÅR/DATUM _____

ORT _____

INTYGAR

FIRMATECKNARE 1 _____

FIRMATECKNARE 2 _____

