

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Bergvretsgatan

organisationsnummer 769632-1624

Nedanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2024-04-09

**Registrerades av Bolagsverket 20xx-XX-
XX**

Försättsblad

Dessa stadgar är uppdaterade den största anledningen till uppdateringen är att bostadsrättslagen har uppdaterats, uppdateringen tar även hänsyn till inkomna motioner.

Förtydligande av ändringar är specificerade nedan.

Ändringar

Efter tredje paragrafen gäller numrering i dessa stadgar då nya paragrafer tillkommit

- 1§. Nytt stycke för att förklara hur styrelsen skall arbeta.
- 2§. Nytt stycke som ger styrelsen befogenhet att inhämta information inför prövning av medlemskap.
- 3§. Nytt stycke för att förtydliga föreningens rättigheter mot juridisk person.
- 7§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 8§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 9§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 10§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 11§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 12§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 13§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 15§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 16§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 17§. Nytt stycke om rösträtt och skuld till föreningen.
- 22§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 23§. Nytt stycke som beskriver vem som skall underteckna protokoll från stämman, och hur lång tid detta får ta, nytt lagkrav, samt att protokollet skall hållas tillgängligt.
- 24§. Nytt stycke för att förtydliga att inte hela styrelsen skall bytas samtidigt.
- 26§. Nytt stycke om avvikande åsikt i protokoll samt vem som äger rätt att ta del av protokoll.
- 28§. Nytt stycke om rösträtt vid jäv.
- 30§. Redaktionell ändring.
- 32§. Skillnad görs av revisorer samt krav ställs på ekonomisk revisor, ändrad efter medlemsförslag.
- 33§. Nytt stycke till följd av lagändring
- 34§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 35§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 36§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 37§. Ny punkt i punktlista om fönster, medlemsförslag. Nytt stycke om försäkring, till följd av lagändring. Nytt stycke om åtgärder i lägenheten, till följd av lagändring.
- 40§. Nytt stycke om ansvar ytbehandling altan
- 43§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 44§. Redaktionell ändring
- 45§. Redaktionell ändring av punkter
- 46§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 48§. Nytt stycke om störning, till följd av lagändring
- 49§. Nya stycken till följd av lagändring
- 50§. Nya stycken till följd av lagändring
- 52§. Ny paragraf till följd av lagändring
- 53§. Nya punkter till följd av lagändring
- 55§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.
- 58§. Paragraf om arbetad till följd av lagändring.

Innehåll

OM FÖRENINGEN	4
1§. Namn, säte och ändamål.....	4
2§. Medlemskap och överlåtelse	4
3§. Medlemskapsprövning - juridisk person	4
4§. Medlemskapsprövning - fysisk person.....	4
5§. Bosättningskrav	4
6§. Andelsägande	5
7§. Familjerättsliga förvärv	5
8§. Rätt att utöva bostadsrätten.....	5
9§. Nekat medlemskap	5
10§. Insats, andelstal och årsavgift.....	5
11§. Upplåtelse, Överlåtelse och Pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	6
FÖRENINGSTÄMMA	6
12§. Föreningsstämma.....	6
13§. Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
14§. Extra föreningsstämma	6
15§. Motioner	6
16§. Kallelse.....	6
17§. Dagordning	7
18§. Rösträtt	7
19§. Ombud och biträde	7
20§. Röstning.....	7
21§. Jäv.....	7
22§. Valberedning	8
23§. Protokoll vid stämman.....	8
STYRELSE OCH REVISION	8
24§. Styrelsens sammansättning.....	8
25§. Konstituering.....	8
26§. Protokoll vid styrelsens sammanträde	8
27§. Beslutförhet och röstning	8
28§. Beslut i vissa frågor	9
29§. Firmateckning.....	9
30§. Styrelsens åligganden	9
31§. Utdrag ur lägenhetsförteckning	9
32§. Revisor.....	9
33§. Revisionsberättelse	9
SPARANDE FÖR FRAMTIDEN FÖRENINGENSBEHOV	9
34§. Sparande	9

35§.	Investerings- och underhålsplan	9
36§.	Vinst eller förlust.....	10
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....		10
37§.	Bostadsrättshavarens ansvar	10
38§.	Ytterligare installationer	11
39§.	Brand-och vattenledningsskador	11
40§.	Balkong, altan och takterrass.....	11
41§.	Felanmälan	11
42§.	Gemensam upprustning.....	11
43§.	Vanvård	11
44§.	Övriga anordningar	11
45§.	Förändring i lägenhet.....	11
46§.	Ansökan om tillstånd för förändring i lägenheten	12
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN		12
47§.	Användning av bostadsrätten	12
48§.	Sundhet, ordning och gott skick.....	12
49§.	Tillträdesrätt	12
50§.	Andrahandsupplåtelse	12
51§.	Inrymma Utomstående.....	13
52§.	Avsägande av bostad	13
FÖRVERKANDE		13
53§.	Förverkandegrunder	13
54§.	Hinder för förverkande.....	14
55§.	Vissa Meddelanden	14
56§.	Ersättning vid uppsägning	14
57§.	Tvångsförsäljning	14
ÖVRIGT		14
58§.	Framtida underhåll.....	14
59§.	Utdelning, upplösning och likvidation	14
60§.	Tolkning	14
61§.	Stadgcändring.....	14
62§.	Individuella underhållsfonder.....	15

OM FÖRENINGEN

1§. Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bergvretsgatan. Styrelsen har sitt säte i Enköping, Enköpings kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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 fogas 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.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning samt utdrag ur belastningsregistret avseende sökanden.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om

medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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§. 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. Kommun och regioner får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

4§. 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 kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5§. Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i

bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6§. Andelsägande

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

7§. Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

8§. Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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 bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

9§. Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

10§. Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska också medge att på ett hållbart sätt finansiera bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden med beaktande av identifierat behov för investeringar och underhåll samt vald finansiering för detta.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållande mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

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 mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

11§. Upplåtelse, Överlåtelse och Pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 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.

Bostadsrättsföreningen 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. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning

Om avgifterna i denna paragraf inte 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.

FÖRENINGSTÄMMA

12§. Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

13§. Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas

14§. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma 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.

15§. Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

16§. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Senast två veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelse ska dock ske senast fyra veckor före stämman om stämman ska behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller med brev eller e- post.

Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på tillgängliga digitalamedier.

17§.Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Godkännande av dagordningen
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Avslutande

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

18§.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.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

19§.Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad

fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- godman

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst en månad gammalt.

20§.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 personval 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 lagen.

21§.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 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

22§. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter och högst fyra ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, förtroendevalda och revisorer.

23§. Protokoll vid stämman

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande 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 undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE OCH REVISION

24§. Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

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.

Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

25§. Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26§. Protokoll vid styrelsens sammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

27§. Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela

antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

28§. Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29§. Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans.

30§. Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter

Samt tillse 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)
- senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31§. Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32§. Revisor

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, ekonomisk revisor skall vara auktoriserade eller godkända.

33§. Revisionsberättelse

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

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

SPARANDE FÖR FRAMTIDEN FÖRENINGENSBEHOV

34§. Sparande

Bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisning och vid föreningsstämman

35§. Investerings- och underhållsplan

Styrelsen skall:

- upprätta en investerings- och underhållsplan för genomförande av återinvestering och underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet omfattande minst 50 år och innehållande alla byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen ansvarar för,
- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll

- av bostadsrättsföreningens fastighet,
- se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens investerings- och underhållsplan,
- regelbundet uppdatera investerings- och underhållsplanen, samt
- ange i årsredovisningen datum för senaste uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov per kvadratmeter.

36§. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden inklusive investerings- och underhållsbehov.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

37§. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning

- förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättsinnehavare försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- 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, kanalisationer, brytare, cluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- 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

Bostadsrättshavaren skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt 45§ ([Förändring i lägenhet](#)). De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

38§.Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

39§.Brand-och vattenledningsskador

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

40§.Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv.

Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner

41§.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.

42§.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.

43§.Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 45§ ([Förändring i lägenhet](#)), så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

44§.Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvämpumpar, markiser, balkonginglasning, altantak, uterum belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

45§.Förändring i lägenhet

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

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning

för ventilation

- annan väsentlig förändring av lägenheten

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

46§. Ansökan om tillstånd för förändring i lägenheten

En skriftlig ansökan om förändring i lägenhet ska lämnas till styrelsen. Ansökan ska innehålla ifylld ansökningsblankett och relevanta bilagor. För att beslut ska kunna fattas måste ansökan vara bostadsrättsföreningens styrelse tillhanda senast en vecka innan ordinarie styrelsemöte. Ansökan behandlas på ordinarie styrelsemöten i mars, juni, september och december. Ett tillstånd kan komma att förenas med villkor.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

47§. Användning av bostadsrätten

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

48§. 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 / marken, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant

utrymme.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen 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.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

49§. 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 för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

50§. Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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 bostadsrättsföreningen, eller

om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelse.

51§. Inrymma Utomstående

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

52§. Avsägande av bostad

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 bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskiftet som angetts i avsägelsen.

FÖRVERKANDE

53§. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren

till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- om lägenheten vanvårdas på något annat sätt 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 bostadsrättsföreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i

45§ (Förändring i lägenhet)

54§.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 normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

55§.Vissa Meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

- tillsägelse om störningar i boendet
- tillsägelse att avhjälpa brist
- uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
- tillsägelse att vidta rättelse
- meddelande till socialnämnden
- underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
- uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker antingen genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev, utdelning eller e-post.

56§.Ersättning vid uppsägning

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

57§.Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

58§.Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Föreningen skall ha en underhållsplan och avsättning till underhållsfonden skall göras enligt underhållsplan.

Vid amortering av föreningens lån eller vid avskrivning på föreningens fastighet kan avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll minskas i motsvarande mån.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

59§.Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

60§.Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen utfärdar ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

61§.Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

62§. Individuella underhållsfonder

Individuella underhållsfonder för bostadsrättsinnehavare kan bildas genom en engångsavsättning vid bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen fattar beslut om inrättande av, avskaffande av och vilka engångsavsättningar som skall ske till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.