

Stadgar

organisationsnummer 769614-8456



Senast uppdaterad	Ändrad av	Ändringsbeskrivning
130328	Håkan Lindgren	Nya stadgar antagna av stämman
171026	Marina O. Sandegård	Ändringshistorik införd på sid 2
180411	Håkan Lindgren	Nya stadgar antagna av stämman

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4	BOSTADSRÄTTSHAVARENS	
1 § Namn, ändamål och säte	4	RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER	8
2 § Medlemskap och överlåtelse	4	36 § Bostadsrättshavarens ansvar	8
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person	4	37 § Ytterligare installationer	9
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person	4	38 § Brand- och vattenledningsskador	9
5 § Bosättningskrav	4	39 § Komplement och tillbyggnad	9
6 § Andelsägande	4	40 § Felanmälan	9
7 § Dödsbo	4	41 § Gemensam upprustning	9
8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	4	42 § Vanvård	9
9 § Årsavgiftens beräkning	4	43 § Ombyggnad	9
10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5	ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	9
11 § Övriga avgifter	5	44 § Användning av bostadsrätten	9
12 § Dröjsmål med betalning	5	45 § Sundhet, ordning och gott skick	9
FÖRENINGSTÄMMA	5	46 § Tillträdesrätt	9
13 § Föreningsstämma	5	47 § Andrahandsuthyrning	10
14 § Motioner	5	48 § Inneboende	10
15 § Extra föreningsstämma	5	FÖRVERKANDE	10
16 § Dagordning	5	49 § Förverkandegrunder	10
17 § Kallelse	5	50 § Hinder för förverkande	10
18 § Rösträtt	6	51 § Ersättning vid uppsägning	10
19 § Ombud och biträde	6	52 § Tvångsförsäljning	10
20 § Röstning	6	ÖVRIGT	10
21 § Jäv	6	53 § Meddelanden	10
22 § Över- och underskott	6	54 § Framtida underhåll	11
23 § Valberedning	7	55 § Upplösning, likvidation mm.	11
24 § Stämmans protokoll	7	56 § Tolkning	11
STYRELSE OCH REVISION	7	57 § Stadgeändring	11
25 § Styrelsens sammansättning	7	Bilaga 1 - Länkar till lagtexter	12
26 § Konstituering	7		
27 § Styrelsens protokoll	7		
28 § Beslutförhet och röstning	7		
29 § Beslut i vissa frågor	7		
30 § Firmateckning	7		
31 § Styrelsens åligganden	7		
32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning	8		
33 § Räkenskapsår	8		
34 § Revisorernas sammansättning	8		
35 § Avgivande av revisionsberättelse	8		

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fiskaren.

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte på Hasslö i Karlskrona kommun.

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 skriftligt. 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.

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 § 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 landsting får ej vägras medlemskap.

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, könstillhörighet, ålder, ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, trosuppfattning, 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.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent 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 § Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning. Dödsboet åläggs betala samma avgifter som övriga hushåll under denna tid.

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

9 § Årsavgiftens beräkning

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.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong på föreningens bekostnad 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.

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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.

11 § Övriga avgifter

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

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. 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.

FÖRENINGSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 april.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat. Endast skriftliga motioner godtas.

15 § 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 1/4 av samtliga röstberättigade.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter 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.

17 § Kallelse

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

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom skickas via e-post eller publiceras på hemsida.

ORDINARIE STÄMMA

Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

EXTRA STÄMMA

Kallelse till extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman, eller senast fyra veckor före stämman om stämman ska behandla:

- en fråga om ändringar av stadgarna
- en fråga om likvidation, eller

- en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion

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

19 § 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 två (2) 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
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

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 val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förträts.

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](#). Dessa är:

1. om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga

bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavare gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

3. om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren gått med på beslutet. 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.

4. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 9 kap. 29 a § bostadsrättslagen. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i detta hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.
6. om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-5 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkterna 3 eller 5.

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 och som gäller någon annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

22 § Över- 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.

23 § 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.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande 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; samtliga förslag skall dokumenteras

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

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju 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.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande, firmatecknare och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

27 § Styrelsens protokoll

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

28 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § Beslut i vissa frågor

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

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två styrelseledamöter eller en styrelseledamot och en föreningsmedlem, som inte är styrelseledamot, i föreningen att företräda föreningen och teckna dess firma. Tecknarna måste tillhöra olika hushåll.

31 § 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](#)
- genomföra tillsyn/besiktning i samband med överlåtelse
- att minst en gång årligen, innan redovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § 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.

35 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorn åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Revisionsberättelsens inledning ska innehålla uppgifter om,

1. föreningens firma och organisationsnummer
2. vilken räkenskapsperiod som avses, och
3. revisorns etablerings- eller hemort

Revisionsberättelsen ska vara undertecknad av revisorn och innehålla uppgift om vilken dag revisionen avslutades.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, gångtytor, förråd, garage, uppfarter, yta framför postlådor/soptunnor och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren bekostar ej byte av värmepump.

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 fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar, dvs. att ingrepp i bärande konstruktioner ej är tillåtet.
- 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 och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för altan- och förrådsdörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder samt tillhörande rökgångar
- värmepump, shunt enhet och termostat
- 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 (dvs. de rör som ledningarna går i), brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, filter samt don
- brandvarnare
- postlåda
- ogräsbekämpning
- snöröjning och halkbekämpning

I badrum, duschrum 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 sanitetsporslin
- 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
- ventilation samt don

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

37 § Ytterligare installationer

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

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Komplement och tillbyggnad

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats i grundutförandet svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av tillbyggnader och konstruktioner som satts dit i efterhand, även av tidigare bostadsrättshavare, såsom förråd, badtunna, carport, garage, altan/uteplats, etc. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar. Kontakta styrelse vid osäkerhet.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor 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. Kontakta styrelse vid osäkerhet.

40 § 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.

41 § 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.

42 § Vanvård

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

43 § 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 eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, såsom boyta

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.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § 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.

45 § 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, stensättning eller annat lägenhetskompiment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § 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.

47 § Andrahandsuthyrning

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

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. bostadsrättshavaren dröjer mer än en vecka med att betala årsavgift eller del av denna (dvs. månadsavgift)
3. lägenheten utan tillstånd från styrelsen upplåts i andra hand
4. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
5. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
6. 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
7. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

8. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
9. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
10. 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

50 § Hinder för förverkande

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

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i [bostadsrättslagen](#) och [utsökningsbalken](#).

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som skickats med post samtyckt till sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som angetts i förfrågan enligt punkt 3. Den som samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens marknadsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. Fonden skall hänföras till Bundet Eget Kapital.

55 § Upplösning, likvidation mm.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller [bostadsrättslagen](#), [lagen om ekonomiska föreningar](#) och annan tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen 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.

Ovanstående stadgar har godkänts av samtliga röstberättigade och därmed antagits
den **11:e april 2018** på ordinarie stämma.

Hasslö den 11:e april 2018

Bostadsrättsföreningen Fiskaren

Bilaga 1

- Länkar till lagtexter

Lag	Länkadress
Bostadsrättslagen	http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.htm
Lagen om ekonomiska föreningar	http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19870667.htm
Personuppgiftslagen	http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19980204.htm
Räntelagen	http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19750635.htm
Sambolagen	http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20030376.htm
Utsökningsbalken	http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19810774.htm