

# Stadgar

för

## Bostadsrättsföreningen Djäknen

Version 2022-05-23,  
2a läsning 2023-05-29

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE .....	1
§ 2	UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M .....	1
§ 3	DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP .....	1
§ 4	UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M .....	1
§ 5	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP .....	1
	<i>Medlemsförteckning .....</i>	<i>2</i>
§ 6	RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....	2
§ 7	OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP .....	2
§ 8	ÖVERLÅTELSEAVTAL.....	2
§ 9	SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	3
	<i>Solidariskt ansvar .....</i>	<i>3</i>
§ 10	INSATS, AVGIFTER M M.....	3
	<i>Insats och upplåtelseavgift.....</i>	<i>4</i>
	<i>Årsavgift m m .....</i>	<i>4</i>
	<i>Betalning av årsavgift.....</i>	<i>4</i>
	<i>Särskild debitering.....</i>	<i>4</i>
	<i>Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning .....</i>	<i>4</i>
§ 11	UNDERHÅLLSPLAN .....	4
§ 12	FÖRENINGENS UNDERHÅLL.....	4
§ 13	STYRELSE.....	5
	<i>Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav.....</i>	<i>5</i>
	<i>Styrelsens organisation och beslutsförhet.....</i>	<i>5</i>
	<i>Sammanträde .....</i>	<i>5</i>
	<i>Protokoll .....</i>	<i>6</i>
	<i>Firmateckning.....</i>	<i>6</i>
	<i>Beslut om inteckning m m .....</i>	<i>6</i>
	<i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m.....</i>	<i>6</i>
	<i>Besiktningar .....</i>	<i>6</i>
	<i>Likhetsprincipen.....</i>	<i>6</i>
§ 14	RÄKENSKAPSÅR.....	6
§ 15	ÅRSREDOVISNING .....	6
§ 16	REVISORER.....	7
§ 17	REVISORERNAS GRANSKNING.....	7
§ 18	ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKA HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA.....	7
§ 19	FÖRENINGSSTÄMMA.....	7
§ 20	DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA .....	7
§ 21	KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA .....	8
§ 22	MOTIONER.....	8
§ 23	RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA.....	9
	<i>Ombud.....</i>	<i>9</i>
	<i>Biträde .....</i>	<i>9</i>
§ 24	BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA.....	10
	<i>Protokoll .....</i>	<i>10</i>

<b>§ 25</b>	<b>VALBEREDNINGENS ARBETE .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 26</b>	<b>ÄNDRING AV DESSA STADGAR.....</b>	<b>10</b>
<b>§ 27</b>	<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....</b>	<b>11</b>
	<i>Balkong, terrass och altan .....</i>	<i>11</i>
	<i>Våtutrymmen och kök.....</i>	<i>12</i>
	<i>Bostadsrättsföreningens ansvar .....</i>	<i>12</i>
	<i>Övriga anordningar .....</i>	<i>12</i>
	<i>Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister .....</i>	<i>12</i>
	<i>Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada.....</i>	<i>12</i>
	<i>Gemensam upprustning.....</i>	<i>13</i>
<b>§ 28</b>	<b>FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 29</b>	<b>ÄNDRING AV LÄGENHET .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 30</b>	<b>LÄGENHETENS ANVÄNDNING.....</b>	<b>13</b>
	<i>Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet.....</i>	<i>13</i>
	<i>Sundhet, ordning och skick .....</i>	<i>13</i>
<b>§ 31</b>	<b>FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 32</b>	<b>UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND.....</b>	<b>14</b>
<b>§ 33</b>	<b>INNEBOENDE.....</b>	<b>15</b>
<b>§ 34</b>	<b>FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 35</b>	<b>FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN.....</b>	<b>15</b>
<b>§ 36</b>	<b>MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M.....</b>	<b>16</b>
<b>§ 37</b>	<b>TVÅNGSFÖRSÄLJNING .....</b>	<b>16</b>
<b>§ 38</b>	<b>MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA .....</b>	<b>16</b>
<b>§ 39</b>	<b>UTDELNING, UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.....</b>	<b>16</b>
<b>§ 40</b>	<b>ANNAN LAGSTIFTNING.....</b>	<b>16</b>

## **§ 1 NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Djäknen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Uppsala kommun.

## **§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M**

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

## **§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP**

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## **§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M**

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

## **§ 5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP**

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att hen kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

För att pröva frågan om medlemskap begär bostadsrättsföreningen kreditupplysning avseende sökanden.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

### **Medlemsförteckning**

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

## **§ 6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor för vilka sambolagen tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

## **§ 7 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP**

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## **§ 8 ÖVERLÅTELSEAVTAL**

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

## **§ 9 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

### **Solidariskt ansvar**

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

## **§ 10 INSATS, AVGIFTER M M**

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats, årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Årsavgift, insats samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### **Insats och upplåtelseavgift**

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### **Årsavgift m m**

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

### **Betalning av årsavgift**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

### **Särskild debitering**

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni, efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

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

### **Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning**

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av året får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelsen av bostadsrättshavaren.

## **§ 11 UNDERHÅLLSPLAN**

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

## **§ 12 FÖRENINGENS UNDERHÅLL**

Avsättning till föreningens underhåll sker årligen med belopp som anges i underhållsplan enligt § 11 ovan.

## § 13 STYRELSE

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för att lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

### **Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav**

Styrelsen ska bestå av 3-7 styrelseledamöter och högst 4 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

### **Styrelsens organisation och beslutsförhet**

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

### **Sammanträde**

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.



## **Protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll. Protokollet ska justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

## **Beslut om inteckning m m**

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## **Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte besluta om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

## **Besiktningar**

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

## **Likhetsprincipen**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

## **§ 14 RÄKENSKAPSÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1/1 t o m 31/12.

## **§ 15 ÅRSREDOVISNING**

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Eventuellt överskott eller underskott i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§ 16 REVISORER**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits ett revisionsbolag som har auktoriserad revisor.

## **§ 17 REVISORERNAS GRANSKNING**

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## **§ 18 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKA HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA**

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.

## **§ 19 FÖRENINGSTÄMMA**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

## **§ 20 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA**

Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämмоordförande
4. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare

9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. val av revisor
19. beslut om antalet ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning
21. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1 – 9 samt 22 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

## **§ 21 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman ska behandla beslut gällande ändring av stadgarna. Detta gäller både ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelse anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor. Därvid ska genom hänvisning till § 20 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman.

Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## **§ 22 MOTIONER**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta senast 1 månad efter räkenskapsårets utgång eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

## § 23 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

### **Ombud**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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 tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud får endast vara:

1. annan medlem
2. medlemmens make
3. sambo
4. föräldrar
5. syskon
6. myndigt barn
7. god man
8. närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

### **Biträde**

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

1. annan medlem
2. medlemmens make
3. sambo
4. föräldrar
5. syskon
6. myndigt barn
7. god man
8. närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

## **§ 24 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

### **Protokoll**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

## **§ 25 VALBEREDNINGENS ARBETE**

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 och övriga förtroendevalda.

Valberedningen väljer inom sig en sammankallande.

Valberedningen består av 2–4 personer och utses av föreningsstämman.

## **§ 26 ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

## § 27 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens ansvarar för underhåll och reparationer av bl a följande:

1. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
2. ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
3. ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten.
4. icke bärande innerväggar.
5. golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
6. ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
7. till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslistor, låsanordningar
8. lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
9. lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
10. radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
11. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
12. brandvarnare
13. glas, inklusive isolerkassetter, och bågar i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslistor. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

### **Balkong, terrass och altan**

Om lägenheten är utrustad med balkong, terrass eller altan svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

## **Våtutrymmen och kök**

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

1. ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
2. inredning och belysningsarmaturer
3. vitvaror och sanitetsporslin
4. rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
5. elektrisk handdukstork
6. tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
7. kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
8. köksfläkt och ventilationsdon. Om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för ljuskällan och för rengöring och byte av filter. Ändring till köksfläkt av typ som inte ingår i föreningens ventilationssystem kräver styrelsens godkännande. Ventilationsdon och tilluftsventiler som ingår i husets ventilationssystem ansvarar bostadsrättsföreningen för.

## **Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilationskanaler, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

## **Övriga anordningar**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, parabolantennor, altanstaket, trätrall etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för fastighetens underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## **Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

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

## **Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada**

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
  - b. någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
  - c. någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

### **Gemensam upprustning**

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## **§ 28 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD**

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

## **§ 29 ÄNDRING AV LÄGENHET**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

## **§ 30 LÄGENHETENS ANVÄNDNING**

### **Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den ska vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

### **Sundhet, ordning och skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen 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 iakttas allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt bostadsrättslagen.

Hör till lägenheten mark, förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttas sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **§ 31 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET**

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

### **§ 32 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND**

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 beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Styrelsens samtycke krävs 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 antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Styrelsen äger rätt att utta avgift för andrahandsupplåtelse enligt de regler som fastställts i Bostadsrättslagen.

### **§ 33 INNEBOENDE**

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

### **§ 34 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av bostadsrättslagen.

### **§ 35 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN**

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

## **§ 36 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M**

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.

## **§ 37 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

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

## **§ 38 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

Där inte annat anges i dessa stadgar eller lag kan meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post, genom annan digital kommunikation eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor.

## **§ 39 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.

## **§ 40 ANNAN LAGSTIFTNING**

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet, exempelvis sambolagen (2003:376), räntelagen (1975:635), hyreslagen (12 kap. Jordabalk (1970:994), förordningen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader och föräldrabalken (1949:381). Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Djäknen

vid föreningsstämma 23/5-2022 och vid föreningsstämma 29/5-2023 intygas härmed

Uppsala 2023-06-20

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_