
Stadgar Bostadsrättsföreningen Pilevallen NR 4

Registrerades hos Bolagsverket
[aaaa-mm-dd]

Organisationsnummer: 769605-0736

Innehåll

Föreningen	4
§ 1 Firma, ändamål och säte	4
Medlemskap	4
§ 2 Föreningens medlemmar	4
§ 3 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	4
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	5
§ 4 <i>Upplåtelseavtal och förhandsavtal</i>	5
§ 5 Överlåtelseavtal	5
§ 6 Ogiltighet vid vägrat medlemskap	5
§ 7 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	5
§ 8 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt	6
§ 9 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare	6
§ 10 Avsägelse av bostadsrätt	6
§ 11 Hävning av upplåtelseavtalet	6
Avgifter till föreningen	6
§ 12 Allmänt om avgifter till föreningen	6
§ 13 Årsavgift och andelstal	6
§ 14 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand	7
§ 15 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	7
§ 16 Föreningens legala panträtt	7
Användning av lägenheten	8
§ 17 Avsett ändamål	8
§ 18 Försäkring	8
§ 19 Sundhet, ordning och skick	8
§ 20 Upplåtelse av lägenheten i andra hand	8
§ 21 Inneboende	9
Underhåll av lägenheten	9
§ 22 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar	9
§ 23 Våtutrymmen och kök	10
§ 24 Föreningens ansvar	10
§ 25 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada	10
§ 26 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	10
§ 27 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för	11
§ 28 Ersättning för inträffad skada	11
§ 29 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad	11
§ 30 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet	11
§ 31 Ändring av lägenhet	11
Underhåll av fastigheten och underhållsfonder	11
§ 32 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	11
§ 33 Fond för underhåll	11
Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten	12
§ 34 Förverkandegrunder	12
§ 35 Hinder för förverkande	12

§ 36	Möjlighet att vidta rättelse m.m.	13
§ 37	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	13
§ 38	Skyldighet att avflytta.....	14
§ 39	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning.....	14
§ 40	Förfarandet vid uppsägning.....	14
§ 41	Tvångsförsäljning.....	14
Styrelse och valberedning		14
§ 42	Allmänt	14
§ 43	Ledamöter och suppleanter.....	14
§ 44	Ordförande, sekreterare m.fl.	15
§ 45	Sammanträden.....	15
§ 46	Styrelsens beslutsförhet.....	15
§ 47	Protokoll.....	15
§ 48	Vissa beslut.....	15
§ 49	Firmateckning.....	16
§ 50	Besiktningar.....	16
§ 51	Likhetsprincipen.....	16
§ 52	Valberedning.....	16
Föreningsstämma.....		16
§ 53	När stämma ska hållas.....	16
§ 54	Dagordning.....	16
§ 55	Kallelse.....	17
§ 56	Motioner.....	17
§ 57	Rösträtt, ombud och biträde.....	17
§ 58	Beslut och omröstning.....	18
§ 59	Särskilda villkor för vissa beslut.....	18
§ 60	Ändring av stadgarna.....	19
Årsredovisning, räkenskaper och revision.....		19
§ 61	Räkenskapsår.....	19
§ 62	Årsredovisning och fördelning av överskott.....	19
§ 63	Revisorer.....	19
§ 64	Revisoremas granskning.....	19
§ 65	Årsredovisningen och revisorernas berättelse.....	20
Övrigt.....		20
§ 66	Protokoll från föreningsstämma och årsstämma.....	20
§ 67	Meddelanden till medlemmarna.....	20
§ 68	Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses.....	20
§ 69	Annan lagstiftning.....	20

Bestämmelser med grå markering i vänsterkanten baseras på lagtext och kan som huvudregel inte ändras.

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, för permanent boende, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätten kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor, som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Burlövs kommun, Skåne län.

Medlemskap

§ 2 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk person som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun eller landsting, som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, beviljas ej medlemskap i föreningen. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska, utan dröjsmål, senast inom en månad från det föreningen mottog den skriftliga medlemskapsansökan, avgöra frågan.

Permanent boende personer i föreningen, som inte är bostadsrättshavare, t. ex. make/maka, sambo eller vuxna barn, som väljs till styrelseuppdrag, kan beviljas temporärt medlemskap under uppdragstiden.

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

§ 3 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 honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 4 Upplåtelseavtal och förhandsavtal

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. Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 5 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 gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 6 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 7 andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i § 7 femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 7 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap 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 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 8 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

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 tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 9 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 10 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§ 11 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter till föreningen

§ 12 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 13 Årsavgift och andelstal

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi kan anses vara långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Kostnader som hänför sig till förseende med varmvatten påförs bostadsrättshavaren efter individuell mätning. Denna kostnad beräknas preliminärt i förskott och utgör en egen rubrik på månadsavin. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad för bostad. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma, se § 59 punkt 5 nedan. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 14 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två (2) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt, att vid andrahandsupplåtelse ta ut en avgift om 5 procent av gällande prisbasbelopp per år. Vid kortare kontraktstid betalas avgiften uträknad per månad för det faktiska antalet månader.

§ 15 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 16 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en

panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31 § bostadsrättslagen.

Användning av lägenheten

§ 17 Avsett ändamål

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren.

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.

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

§ 18 Försäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring samt bostadsrättstillägg, som är ett komplement till hemförsäkringen.

§ 19 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö, att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer 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 lägenhet eller förråd.

§ 20 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen ska alltid ge sitt samtycke för varje enskild hyresupplåtelse i andra hand. Andra hands upplåtelser ska förnyas en gång per år. Andra hands upplåtelser gäller maximalt 12 månader.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap 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.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse är förenat med villkor. Särskilt dokument för ändamålet upprättas genom styrelsen.

§ 21 Inneboende

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

Underhåll av lägenheten

§ 22 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är 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.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl.a.:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- brandvarnare (ska finnas minst en fungerande brandvarnare per våningsplan)
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar
- lister, foder och socklar
- glas i fönster och dörrar
- till dörrar och fönster hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätninglistor
- byte och rengöring av filter samt rengöring av renskopp i frånluftsvärmepumpen
- brevlåda
- staket och häckar.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten

§ 23 Våtutrymmen och kök

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

- yttskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (fläkten ingår i husets ventilationssystem och bostadsrättshavaren svarar för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 24 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan uppräknad inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- frånluftsvärmepump förutom filter och rensning av renskopp
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- ytterdörr och altandörr med tillhörande karmar inkl. målning (ej målning av insida)
- fönsterbågar och fönsterkarmar inkl. målning (ej målning av insida eller byte av skadade glasrutor)

§ 25 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 han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 26 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada, se § 25.

Om djur, såsom t.ex. råttor, möss, myrstackar eller getingbon förekommer i lägenheten ska detta omgående vid upptäckt meddelas föreningen för vidtagande av åtgärd.

§ 27 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för
Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Åtgärden ska gagna alla i föreningen och utföras i alla lägenheter enligt principen ”lika för alla”. Styrelsen beslutar i ärenden av mindre omfattning och föreningsstämman beslutar när det gäller mer omfattande åtgärder.

§ 28 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada, se § 25 ovan.

§ 29 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 22-23 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.

§ 30 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

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 enligt § 29. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas 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 vederbörandes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 31 Ändring av lägenhet

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

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

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 32 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Underhållsplanen är styrelsens arbetsdokument.

§ 33 Fond för underhåll

Det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader sker genom avsättning till underhållsfonden. Avsättningen sker enligt den efter hand uppdaterade 10-åriga underhållsplanen.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 34 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 36 och 37 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om 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,

1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. Olovlig andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

4. Ohyra

om 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,

5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 19 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. Brottsligt förfarande m.m.

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.

§ 35 Hinder för förverkande

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 § 34, punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 36 Möjlighet att vidta rättelse m.m.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 34 punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt § 34 punkt 2 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt § 34 punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller § 34 punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 34 punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 19 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 34 punkt 4 eller 7.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 34 punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 37 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt § 34, a. förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i § 34 punkt 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 38 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 34 punkt 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 34 punkt 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 34 punkt 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 34 punkt 1 a tillämpas övriga bestämmelser i § 37.

§ 39 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 40 Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 41 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 34 ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Styrelse och valberedning

§ 42 Allmänt

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 väljs av föreningsstämman. Styrelsen konstituerar sig efter eget omdöme.

§ 43 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs 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 efter behov utan inbördes turordning.

För det fall vakanser uppkommer efter 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 3-5 styrelseledamöter och 1-2 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll. Endast en (1) person per hushåll kan väljas till ordinarie styrelseledamot. Högst en styrelseledamot får vara icke medlem och komma utifrån.

Styrelseledamot som ej är medlem men boende, ska anses ha rösträtt utan skriftlig fullmakt från hushållets medlem under mandatperioden.

I hushåll som har styrelseuppdrag får sambo eller maka som är medlem rösta gällande ansvarsfrihet. Styrelseledamot får ej rösta gällande ansvarsfrihet.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 44 Ordförande, sekreterare m.fl.

Styrelsen håller konstitueringssammanträden efter ordinarie föreningsstämma där man utser ordförande och sekreterare.

§ 45 Sammanträden

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.

§ 46 Styrelsens beslutsförfhet

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 beslutsförfheten 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.

§ 47 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Styrelsens protokoll kan innehålla sekretessbelagda uppgifter och är inte offentliga.

§ 48 Vissa beslut

Beslut om inteckning m.m.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

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 heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m.m.

Styrelsen får träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 49 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 50 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.

§ 51 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.

§ 52 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

§ 53 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. 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.

§ 54 Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av två personer som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av två rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Fråga om arvoden åt styrelsen
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter (antalet ska anges samt uppdragets längd)
- o) Val av revisionsfirma
- p) Val av två ledamöter till valberedningen
- q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- r) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

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

§ 55 Kallelse

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor eller epostinkorg. Därvid ska genom hänvisning till § 54 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 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.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 56 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 57 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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 endast vid stämman. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Ombud får endast vara:

- annan medlem (två medlemmar i samma hushåll kan vara ombud för var sin annan medlem)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn över 18 år

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett utomstående biträde, vilket ska godkännas av styrelsen en (1) vecka före stämman.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan behjälplig tolk eller assistent

§ 58 Beslut och omröstning

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.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 59 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska 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.

1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha 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 ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

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, ska bostadsrättshavaren ha 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.

3. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 2 eller 4 ovan.

§ 60 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens 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, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras 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.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 61 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 62 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast sju veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

§ 63 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, en revisionsfirma som ska företrädas av auktoriserad eller godkänd revisor.

§ 64 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

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

§ 65 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman.

Övrigt

§ 66 Protokoll från föreningsstämma och årsstämma

Protokoll från föreningsstämma och årsstämma ska delges alla medlemmar via epost eller utdelning i brevlåda, så snart protokollet är justerat.

§ 67 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på anslagstavla i miljöhus eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor, epost eller sms.

§ 68 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 69 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar enhälligt antogs vid föreningsstämma den 27 maj 2018 samt vid årsstämma 2018-06-17

Arlöv 2018-06-17

Ort och datum


Anita Kruuse av Verchou


Adrian Sava



Brf Pilevallen 4

Protokoll nr 196 fört vid årsstämma i
Brf Pilevallen nr 4, Burlövs kommun
Plats: Arlövs Teater
2018-06-17 kl. 10.00-11.15

Punkt;

1. **Stämman öppnas**

Styrelsens ordförande Anita Kruise av Verchou öppnade stämman.

2. **Fastställande av röstlängd**

Röstlängden upprättades (bilaga till originalprotokollet) och fastställdes med 21 medlemmar närvarande (varav 2 st. anslöt kl. 11.10) vilka tillsammans innehar 13 röster. Det hade även avlämnats 2 fullmakter. Totalt 15 röster.

3. **Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes.

4. **Val av ordförande för stämman**

Stämman valde Karl-Erik Calling (extern) till ordförande för årsstämman.

5. **Ordförandes val av protokollförare**

Anita Kruise av Verchou utsågs till protokollförare.

6. **Val av två justerare att jämte stämmans ordförande justera dagens protokoll**

Stämman utsåg Lis Jarlhov (Pv 92) och Eva Larsson (Pv 74)

7. **Val av två rösträknare vid stämman**

Mikael Kruise av Verchou (Pv 93) och Anders Olofsson (Pv 84) utsågs till rösträknare.

8. **Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning**

Medlemmarna ansåg stämman vara i behörig ordning utlyst.

9. **Styrelsens årsredovisning**

Styrelsens ordförande föredrog årsredovisningen, som även varit utsänd. Adrian Sava (Pv 89) tog upp frågan om revisionskostnaderna. Han menade att det är orimligt att en minoritet, såsom Pv 79, Pv 81 och Pv 87, ska kunna orsaka föreningen avsevärda revisionskostnader för att tillfredsställa sitt allmänna missnöje. Han menar att den extra granskningen, som totalt kostat cirka 120.000 kr, inte ska betalas av föreningen, då det bevisligen inte är en skälig kostnad. Styrelsens ordförande och stämмоordförande intygar att föreningen måste stå för dylika kostnader, men att betala tusentals kronor för att en enskild medlem privat kommunicerar med revisorerna gång på gång är inte föreningens skyldighet att finansiera.



Brf Pilevallen 4

Stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheter att begränsa att enskilda medlemmar kan orsaka föreningen, d.v.s. alla medlemmar, höga och onödiga kostnader i fortsättningen. Stämman menar även att en enskild medlems dåliga uppförande och upprepade anklagelser mot styrelsens ledamöter måste hejdas. Det tar orimliga proportioner och skapar otrivsel och irritation bland medlemmarna. Frågan i sin helhet skjuts vidare till styrelsen för utredning och åtgärd.

10. Revisionsberättelsen

Ordföranden läste delar av revisionsberättelsen, varpå den ansågs föredragen.

11. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkningen fastställdes av stämman.

12. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att balansera resultatet om -3.542.770 kr i ny räkning.

13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

14. Arvode åt styrelsen

Stämman beslutade styrelsens arvode till 1,5 inkomstbasbelopp, att fördelas fritt inom styrelsen.

15. Val av tre styrelseledamöter på två år och en suppleant på två år

Valberedningens talesman, Mikael Kruise av Verchou, meddelade att på grund av den turbulens som en av valberedningens representanter orsakat inom föreningen, avstod valberedningen från att lägga fram ett färdigt förslag. Istället redogjordes det vilka, som nominerats och var intresserade av att åta sig styrelseuppdrag. Röstning genomfördes genom sluten omröstning på valberedningens inrådan.

a. Tre ordinarie styrelseledamöter på 2 år

- Anita Kruise av Verchou, Pilevallen 93 – 15 röster
- Winfried Simonis, Pilevallen 90 – 13 röster
- Lis Jarlhov, Pilevallen 92 – 12 röster

b. En suppleant på två år:

- Jimmy Högberg, Pilevallen 97 - 7 röster

Övriga förslag:

- Margareta Drugge, Pilevallen 83, som avstod sin plats, då det fanns tillräckligt med valbara ledamöter.

Stämman beslutade att välja enligt punkt a. och punkt b. ovan.



Brf Pilevallen 4

16. Val av revisionsfirma

Styrelsen föreslog omval av revisionsfirman Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB även kallad PWC.

Stämman beslutade att välja PWC till föreningens revisor.

17. Val av valberedning

Stämman valde Mikael Kruise av Verchou (Pv 93) och Anders Olofsson (Pv 84), att utgöra valberedning fram till nästa årsstämma. Mikael utsågs till sammankallande.

18. Motioner

a. Trafikspeglar – Nadja Jönsson (Pv 97)

Motionen fördrogs och stämman beslutade tillstyrka motionen samt att ge styrelsen i uppdrag att även se över behovet vid andra ställen inom området.

b. Farthinder – Nadja Jönsson (Pv 97)

Motionen fördrogs och stämman beslutade tillstyrka densamma.

c. Hundrastgård – Mikael Kruise av Verchou (Pv 93)

Motionen fördrogs och stämman beslutade avslå motionen.

d. Individuell sophantering – Mikael Kruise av Verchou (Pv 93)

Motionen fördrogs och Linda Parkstedt (Pv 95) yrkade på tillstyrkan av motionen. Stämman beslöt dock att avslå motionen med motiveringen att kostnaden är för hög i förhållande till vad medlemmarna vinner på det för tillfället.

e. Närvarande revisor vid årsstämmor – Thomas Nilsson (Pv 79)

Motionen som varit utsänd, avslogs av stämman med motiveringen att styrelsen kan bjuda in revisorn om det föreligger några särskilda synpunkter eller viktiga anmärkningar i samband med revisionen, som medlemmarna har anledning att diskutera. Kostnaden för dylik närvaro debiteras utöver det ordinarie revisionsarvodet.

f. Intern revisor – Thomas Nilsson (Pv 79)

Motionen som varit utsänd, avslogs av stämman. Stämman motiverade avslaget med att 27% av föreningens hushåll är representerad i styrelsen och då såväl ekonomiske förvaltaren, Riksbyggen, som revisorn, PWC, är involverade, så behövs ingen ytterligare kontrollfunktion.

g. Representant från Riksbyggen i styrelsen – Thomas Nilsson (Pv 79)

Motionen har varit utsänd. Ordföranden påpekade att motionen innehåller felaktigheter, då en ekonomisk förvaltare inte kan vara förtroendevald i styrelsen. Styrelsens ordförande påpekar att BRF Pilevallen 4 är en privat bostadsrättsförening och att vi endast köper en förvaltningstjänst av



Brf Pilevallen 4

leverantören Riksbyggen, således kan vi använda deras kompetens, men de har INGEN beslutanderätt inom föreningen.

Stämman beslöt avslå motionen.

19. Formellt antagande av stadga

De uppdaterade stadgarna har antagits enhälligt vid den extra föreningsstämman i maj 2018, dock fordras även ett beslut vid årsstämman. Stadgarna antas enhälligt av stämman ännu en gång.

20. Övriga anmälda ärenden

a. Införskaffande av hjärtstartare

Linda Parkstedt, (Pv 95), frågar om intresset för att införskaffa en hjärtstartare till BRF Pilevallen 4. Medlemmarna är positiva och flera meddelar att de har utbildning resp. är instruktörer i HLR och i användande av en hjärtstartare. Stämman beslutar att styrelsen ska införskaffa och finna lämplig plats för hjärtstartaren samt anordna instruktionsmöten för medlemmarna.

b. Utdelning av DNA-märkningsutrustning

Föreningen är anslutna till "Grannar mot brott" och som ett led i att göra oss oattraktiva för bl.a. inbrott har styrelsen genom försäkringsbolaget tagit hem ett DNA-märkningspaket till varje hushåll. Paketet innehåller all information som behövs kring hur man märker upp sin egendom. Alla medlemmar uppmanas sätta upp märkningsvarningen på sin brevlåda. Skyltar kommer att sättas upp på olika platser inom föreningen.


21. Stämman avslutas

Ordföranden Karl-Erik Calling tackade samtliga närvarande för visat intresse och avslutade stämman.

Arlöv den 17 juni 2018


Anita Kruuse av Verchou, protokollförare

Karl-Erik Calling, ordförande


Lis Jarlhoy, justerare


Eva Larsson, justerare