



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANTEN

Organisationsnummer 769612-2477

OM FÖRENINGEN

- § 1 Firma och säte
- § 2 Ändamål
- § 3 Överlåtelse av bostadsrätt
- § 4 Medlemskap
- § 5 Insatser och avgifter
- § 6 Föreningens organisation
- § 7 Räkenskapsår och årsredovisning

FÖRENINGSTÄMMA

- § 8 Ordinarie föreningsstämma
- § 9 Motioner
- § 10 Extra föreningsstämma
- § 11 Kallelse till stämma
- § 12 Ärenden på ordinarie stämma (årsmöte)
- § 13 Rösträtt
- § 14 Ombud vid röstning samt biträde
- § 15 Röstning
- § 16 Revisorer
- § 17 Vinst och förlust
- § 18 Valberedning
- § 19 Protokoll från stämman

STYRELSEN

- § 20 Styrelsens sammansättning
- § 21 Firmateckning
- § 22 Styrelsens uppgifter
- § 23 Styrelsens arbetsordning
- § 24 Styrelseledamöters ansvarsområden
- § 25 Sammanträde / styrelsemöte
- § 26 Styrelseprotokoll och justering
- § 27 Beslutsfattande

MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

- § 28 Föreningsintern information

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 29 Utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning
- § 30 Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar
- § 31 Ansvar för tidigare bostadsrättshavares åtgärd
- § 32 Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar
- § 33 Föreningens rätt att i övrigt åtgärda lägenhetens skick
- § 34 Ordning och skötsel
- § 35 Föreningens tillträde till lägenheten
- § 36 Användning av lägenheten
- § 37 Försäkring
- § 38 Förändringar i lägenheten
- § 39 Inneboende
- § 40 Uthyrning av bostadsrättslägenhet (upplåtelse i andra hand)

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN

- § 41 Förverkandegrunder
- § 42 Uppsägning och vissa andra meddelanden
- § 43 Hinder för förverkande
- § 44 Avflyttning vid uppsägning
- § 45 Ersättning vid uppsägning
- § 46 Tvångsförsäljning

STADGEÄNDRINGAR

- § 47 Procedur och majoritetskrav

ÖVRIGT

- § 48 Framtida underhåll
- § 49 Föreningens likvidation och upplösning
- § 50 Övriga frågor

OM FÖRENINGEN

§ 1 Firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Branten.

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse innebär att man låter någon annan nyttja (använda) något som man själv äger. Upplåtelse kan t ex ske genom uthyrning eller lån. Första gången en bostadsrätt säljs av föreningen kallas detta också upplåtelse.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

§ 3 Överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling enligt nedan.

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller dessa form-krav är överlåtelsen ogiltig, liksom ifall den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller dock vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person, enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen, får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 30 dagar från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till före-

ningen, avgöra frågan om medlemskap. Föreningen har rätt att, som underlag för prövning av medlemskap, begära kreditupplysning avseende sökanden. Innan medlemskap beviljas ska sökanden sammanträffa med styrelse-representanter för utbyte av information om sökanden respektive föreningen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Juridisk person godtas dock inte som medlem. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, eller sexuell läggning.

I medlemsansökan bör det framgå vilken bakgrund (utbildning och tjänst/arbetsuppgifter) den sökande har för att underlätta arbetet för valberedningen.

Om det finns skäl att anta att förvärvaren inte avser att för egen del permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller har något potentiellt farligt husdjur, exempelvis en skamp-hund, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Samtycke från föreningen behövs inte vid förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om förvärvaren då hade panträtt i bostadsrätten. Styrelsen ska dock genast underrättas om överlåtelsen.

Närstående

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, registrerad partner, sådan sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas, eller annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren, får denna inte vägras medlemskap i föreningen.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt och inte är bostadsrättshavarens make, registrerade partner eller sådan sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas, är inte berättigad till medlemskap.

Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Sedan tre år förflutit efter dödsfallet har föreningen dock rätt att uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte 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.

Motsvarande gäller för juridisk person tre år efter förvärvet om detta skett vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning och denne då hade panträtt i bostadsrätten.

Bodelning, arv, testamente, etc

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

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Utträde

Tidigast två år efter det att föreningen upplåtit en lägenhet till en bostadsrättshavare får denne avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses därmed ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen efter ansökan medger att han/hon får stå kvar som medlem.

§ 5 Insatser och avgifter

Beslut om insatsers storlek samt ändring av grund för andelsberäkning ska alltid fattas på föreningsstämma.

Årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Föreningens årliga utgifter för bl a drift, underhåll, räntor och skatter samt avsättningar till underhållsfond m m ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift som är baserad på den s k "självkostnadsprincipen". Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för

ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av extra förrådsutrymme och dylikt, uttas särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna kommit in på angivet konto i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning. Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast skriftligen meddelas bostadsrättshavarna.

Betalningsförpliktelse

Den som förvärvat 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 eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 6 Föreningens organisation

Föreningens organisation utgörs av

- | | |
|-----------------|--|
| Föreningsstämma | – för medlemmarnas gemensamma beslutsfattande m m. |
| Styrelse | – för löpande förvaltning av föreningens angelägenheter |
| Revisorer | – för granskning av föreningens verksamhet och ekonomi |
| Valberedning | – föreslår stämman kandidater till föreningens förtroendeuppdrag |

§ 7 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast 35 dagar före ordinarie föreningsstämma ska revisorerna från styrelsen erhålla årsredovisning för granskning.

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse (berättelse om verksamheten under året), resultaträkning (redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året) och balansräkning (redogörelse för föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets utgång).

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 8 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 april och senast den 31 maj.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda skriftliga anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före föreningsstämman.

§ 9 Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller den senare tidpunkt styrelsen beslutar.

Styrelsen ska 20 – 30 dagar före senaste motionstidpunkt skriftligen genom anslag påminna medlemmarna om deras möjlighet att lämna motion. I samband med detta ska anges preliminärt datum för planerad stämma.

§ 10 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Extrastämma kan vara aktuell vid t ex ändring av stadgar eller större underhållsåtgärder/ investeringar.

På en extrastämma ska utöver punkterna 1 – 7 och 19 i § 12 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angivits i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 11 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse ska utfärdas tidigast 30 dagar före stämman och senast 14 dagar före ordinarie och senast sju dagar före extra föreningsstämma, och vid extrastämma senast 14 dagar efter att begäran om extrastämma kom in till styrelsen från medlemmar eller revisor. Kallelsen ska anslås på anslagstavlan på markplanet i varje entré i föreningens hus.

Kallelse till stämma får inte utfärdas om det redan finns en kallelse som gått ut och stämman i den tidigare kallelsen ej ännu hållits. Om det krävs för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelsens innehåll

Kallelsen ska vara daterad, ange tid och plats för stämman samt innehålla dagordning och – vid ordinarie stämma – information om var årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner samt revisorernas utlåtande kan erhållas enligt § 8.

Även övrig information av betydelse för de ärenden som ska behandlas ska finnas tillgänglig.

§ 12 Ärenden på ordinarie stämma (årsmöte)

På en ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två personer att vara rösträknare och jämte stämмоordföranden justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut beträffande ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden åt revisorer samt ledamöter i styrelse och valberedning för mandatperioden till och med nästa ordinarie föreningsstämma
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedningsledamöter, varav en sammankallande

17. Behandling av frågor som av styrelsen hänskjutits till stämman, samt av ärenden (motioner) som anmälts av medlemmar enligt § 9.
18. Övriga medlemsfrågor, där beslut ej ska tagas, såsom information från styrelsen och frågor att hänskjuta till styrelsen
19. Stämmans avslutande.

§ 13 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

I frågor där medlem har egna eller närståendes intressen att bevaka, har medlemmen eller dennas ombud ej rösträtt.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om talan mot honom, hans ansvarsfrihet, hans befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, eller talan eller befrielse beträffande annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

§ 14 Ombud vid röstning samt biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen, eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller genom ombud. Ombud och biträde har yttranderätt på stämman.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två medlemmar.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast annan medlem, make, förälder, syskon, barn, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, eller god man, får vara ombud respektive biträde.

Medlem som behöver tolk eller på grund av funktionsnedsättning behöver assistent får medtaga sådan.

§ 15 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid lika röstetal avgörs beslutet genom lottning.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bostadsrättslagens bestämmelser.

Vanligen sker röstning genom acklamation, d v s närvarande röstberättigade medlemmar som biträder förslaget ropar "ja", varefter ordföranden frågar om någon är emot förslaget och avlyssnar eventuella svar. Härefter uttalar ordföranden sin uppfattning om huruvida förslaget bifallits eller ej. Om det finns flera förslag ska mötesordföranden först notera dessa och sedan låta stämman ta ställning till varje förslag på här angivet sätt.

Om en medlem inte delar ordförandens uppfattning om vilket förslag som vunnit, kan han/hon begära votering (t ex genom handuppräckning) eller sluten votering. I bägge fallen träder rösträkningarna in. Begärs votering ska sådan alltid ske.

Om en medlem begär sluten omröstning ska så ske. Röstning ska genomföras på ett formellt och noggrant sätt med en korrekt och tydlig metod (ingen ska t ex kunna se hur någon annan röstat) och stämmans ordförande ska förklara denna metod för medlemmarna.

Om ett beslut som fattas på en föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet för att det ska vara giltigt. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 16 Revisorer

Föreningsstämman ska välja två revisorer och en revisorssuppleant för tiden från ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma. En av revisorerna ska vara auktoriserad eller godkänd och ska inte vara medlem i föreningen.

En revisor får inte vara styrelseledamot, styrelsesuppleant eller gift/sambo/nära släkt med styrelseledamot eller styrelsesuppleant. Revisorerna har ett förvaltningsuppdrag som bl a innebär att de har rätt och skyldighet att ta del av samtliga protokoll. Revisorerna ska bedriva sitt arbete under hela året. Om en medlem till revisor påtalar ett möjligt fel som styrelsen kan ha gjort är revisorn skyldig att undersöka detta och informera medlemmarna om han finner att allvarligt fel begåtts.

Revisorerna ska, efter att ha granskat styrelsens årsredovisning, avge sin revisionsberättelse till styrelsen senast 14 dagar före föreningsstämman.

§ 17 Vinst och förlust

Det över- eller underskott som efter avsättningar uppstått i föreningens verksamhet ska normalt balanseras i ny räkning. Föreningsstämman kan dock besluta att uppkommen vinst ska delas ut. I detta fall ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 18 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska bestå av tre ledamöter. Valbar till valberedningen är myndig person som är medlem i föreningen eller medlems make/maka, registrerade partner eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas. En ledamot utses till samman kallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma och presentera dem på stämman.

De som väljs in i valberedningen ska inneha kunskap om, samt kunna informera om vad styrelsens arbete innebär. De ska eftersträva att styrelsen har bästa möjliga sammansättning vad gäller formell kunskap och kompetens inom verksamhetens olika områden, social kompetens, engagemang och ansvar, samt fördelning på åldrar och föreningens båda hus.

Valberedningen ska kommunicera med styrelseledamöterna och övriga medlemmar i föreningen så, att bästa möjliga underlag för beredningens förslag erhålles.

§ 19 Protokoll från stämman

Stämмоordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Protokollet ska minst innehålla:

- röstlängden, eventuellt som bilaga
- stämmans beslut
- om omröstning har skett, resultatet av denna

Protokollet undertecknas först av protokollförare, sedan av stämмоordföranden som med sin namnteckning intygar innehållets korrekthet, och slutligen av justerarna. Varje sida i stämmoprotokollet ska paraferas (påtecknas namninitialer) av alla som skriver under stämmoprotokollet.

Senast 20 dagar efter stämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt för samtliga medlemmar. Styrelsen ska då meddela detta på anslagstavlor på markplanet i alla entréer i

föreningens hus. Medlem kan begära eget exemplar från styrelsen.

STYRELSEN

§ 20 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för ett år. Ledamot 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.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller medlems make/maka, registrerade partner eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och innehavare av andra styrelsebefattningar om inte annat beslutas av föreningsstämma. Stämman kan besluta att en eller flera av styrelsens befattningar ska tillsättas av stämman.

§ 21 Firmateckning

Firmatecknare är, förutom styrelsen gemensamt, två ordinarie styrelseledamöter i förening. I det senare fallet bör i första hand ordförande och kassör komma i fråga.

§ 22 Styrelsens uppgifter

Allmänt

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten, medlemsinformation samt andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt i syfte att skapa och bibehålla god boendekvalitet för föreningens medlemmar till rimlig kostnad.

Styrelsen ska redovisa sin förvaltning av föreningens angelägenheter under räkenskapsåret genom att avge årsredovisning enligt § 7.

Underhåll av föreningens egendom

Styrelsen ska upprätta plan för underhållet av föreningens egendom och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga att föreningens egendom hålls i gott skick. Om så anses erforderligt ska underhållsplanen revideras i samband med budgeteringen.

Styrelsen ska tillse att föreningens egendom besiktigas varje år i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Besiktningsrapport med angivande av besikt-

ningsdatum och deltagande personer ska bifogas årsredovisningen. När så bedöms önskvärt, dock minst vart femte år, ska fackmän delta i besiktningen i syfte att eventuella åtgärdsbehov ska konstateras och planeras i god tid för undvikande av onödigt dyra reparationsåtgärder.

Styrelsen ska även tillse att föreningens egendom vårdas och underhålls i överensstämmelse med underhållsplanen och konstaterade övriga åtgärdsbehov. Vid inköp/upphandling av tjänster för mer än ett prisbasbelopp bör offert tas in från minst tre möjliga leverantörer.

Styrelsen ska löpande föra en tydlig förteckning (fastighetsbok) över de reparations- och underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört respektive arbete samt kostnaden för detta. Under året utförda reparations- och underhållsåtgärder ska redovisas tillsammans med besiktningsrapporten i föreningens årsredovisning.

Inteckning, överlåtelse och ändring av föreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig ny-, till- eller ombyggnadsåtgärd beträffande sådan egendom, om totala planerade kostnader för åtgärden överskrider budget med mer än fem prisbasbelopp.

Kostnad som beror på beslut av stat, kommun eller annan myndighet omfattas ej av begränsningen.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom, men först efter föreningsstämmans godkännande i varje enskilt fall.

Föreningens register

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlemsförteckning och lägenhetsförteckning. I förteckning ingående personuppgifter ska behandlas på sätt som avses i lagen om personuppgifter, PUL.

Styrelsen ska vidare föra inventariebok samt en fastighetsbok enligt ovan.

Styrelsens uppgifter och arbetssätt anges utförligare i §§ 23 – 27.

§ 23 Styrelsens arbetsordning

Konstituerande styrelsesammanträde ska hållas snarast efter ordinarie föreningsstämma, och följas av ett ordinarie styrelsesammanträde så snart detta låter sig göras.

Härutöver ska styrelsen ha minst åtta protokollförda sammanträden per år. Dessa ska vara i huvudsak jämnt fördelade över året. Därutöver ska styrelsemöten hållas om någon av styrelseledamöterna begär det.

Till det sammanträde som behandlar årsredovisningen ska revisorerna kallas och få medverka då årsredovisningen behandlas. Vid detta sammanträde ska även inkomna motioner till ordinarie föreningsstämma behandlas, likaså budgeten för det innevarande verksamhetsåret.

Kallelse med dagordning samt eventuellt beslutsunderlag eller annat informationsmaterial ska tillställas ledamöterna minst 7 dagar före sammanträdet. Suppleanter ska alltid kallas till styrelsemöten samt alla andra möten till vilka styrelseledamöterna inbjudits, samt ha rätt att närvara. Om ordföranden så beslutar för visst möte har suppleanter rätt att yttra sig vid mötet.

Styrelseledamot är skyldig att tillägna sig den kunskap om föreningens verksamhet, organisation m m som erfordras för uppdraget. Styrelseledamot ska självständigt bedöma de ärenden styrelsen har att behandla och föra fram de uppfattningar och göra de ställningstaganden detta föranleder.

Styrelseledamot ska begära den kompletterande information som ledamoten anser nödvändig för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsen ska löpande under året hålla medlemmarna informerade om vilka frågor styrelsen arbetar med.

Styrelsen ska snarast besvara inkomna skrivelser från medlemmarna eller annars bekräfta mottagen skrivelse snarast efter att den lämnats eller skickats till styrelsen. E-post och skrivelse på papper ska behandlas lika.

Styrelsen har rätt att besluta om ytterligare rutiner för sitt arbete. Sådant beslut och beskrivning av rutinerna ska dokumenteras i protokoll och i särskild pärm e dyl hos styrelsen tillsammans med stadgar, trivseregler, andra regler och rutiner etc.

§ 24 Styrelseledamöters ansvarsområden

Inom styrelsen bör, för vart och ett av bl a följande ansvarsområden, utses en ledamot som ansvarig:

- Teknik (drift och underhåll)
- Ekonomi (ekonomistyrning)
- Information (internt och externt informationsmaterial, t ex årsredovisning och medlemsblad)
- Sekreterare (protokollförare)

Om styrelsen inte har ledamöter med dessa kompetenser, bör de med mest engagemang och förutsättningar ges möjlighet att få en utbildning inom det aktuella ansvarsområdet, alternativt att styrelsen tar in kompetens genom s k adjungerade ledamöter (specialister

inom olika områden). Dessa externa ledamöter är rådgivande och saknar rösträtt.

Ordföranden leder styrelsens arbete och bör när så är lämpligt delegera olika frågor till en eller flera av ledamöterna, där var och en ansvarar för och presenterar sitt resultat vid ett senare tillfälle. I ärende där frågeställningen är mer komplex bör styrelsen kalla in en expert på området.

Ordföranden ska se till att styrelsens beslut verkställs inom den tid som fastställts.

Ordföranden ska särskilt ta emot synpunkter från medlemmarna och förmedla dessa inom styrelsen.

Ordföranden ska omedelbart informera valberedningen så fort någon ledamot anmält att han/hon kommer att lämna sitt uppdrag, likaså om någon ledamot inte kommer till de styrelsemöten han/hon kallats till eller i övrigt missköter sitt uppdrag.

Sekreteraren ska sörja för att det förs protokoll på styrelsens möten. Sekreteraren ska även se till att dagordningen följs. När sekreteraren har renskrivit protokollet, och givit samtliga ledamöter möjlighet till skriftlig kommentar, skriver han/hon samt ordföranden under det och skickar det för underskrift till utsedd justerare.

Sekreteraren ska föra uppdaterad aktivitetslista och bevaka bordlagda ärenden.

§ 25 Sammanträde/styrelsemöte

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls enligt uppgjord plan och i övrigt när så behövs. Styrelseledamot har rätt att hos ordföranden begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är efter sådan framställan skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 26 Styrelseprotokoll och justering

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll numreras i kronologisk ordning för varje kalenderår. Protokoll (med röstlängd, dagordning, etc) ska, liksom alla övriga dokument som har betydelse för styrelsens beslut och framtida arbete, förvaras betryggande. Detta gäller även elektroniska dokument. Styrelsens protokoll ska tydligt återge vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende samt beslut och innebörden av de beslut som fattas.

Ledamots och suppleants närvaro vid sammanträde, i förekommande fall del av sammanträde, ska anges i protokollet.

När suppleant tjänstgör ska detta anges i protokollet tillsammans med uppgift om vilken ordinarie ledamot som suppleanten ersätter.

Vid en jävssituation ska det framgå av protokollet att den jävige ej var närvarande vid föredragning och beslut och ej deltog i beslut.

Om beslut som fattats på ett styrelsemöte är enhälligt eller om någon ledamot reserverat sig i viss fråga ska detta alltid noteras i protokollet. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Uppdrag som styrelsen ger till arbetsutskott eller andra personer ska antecknas i protokollet med tydligt angivande av utskottets/personens mandat.

Justerare utses av styrelsen inför varje möte. Dennes uppgift är att kontrollera och under-teckna att protokollet överensstämmer med vad som förekom och beslutades på mötet. Han/hon måste därför vara med på hela mötet och löpande anteckna de beslut som fattas och sedan jämföra sina anteckningar med det färdiga protokollet före undertecknandet. Om avvikelser konstateras ska detta påtalas för sekreteraren som kontrollerar med ordföranden och vid fel åtgärdar detta. Varje sida i ett styrelseprotokoll ska paraferas (påtecknas namn-initialer) av alla som skriver under protokollet.

Sedan justeringen är gjord ska protokollet senast 7 dagar efter mötet skickas till samtliga ledamöter, suppleanter och revisorer.

Styrelsens protokoll och beslutsunderlag är inte tillgängliga för andra, om inte styrelsen från fall till fall beslutar annat.

§ 27 Beslutsfattande

Styrelsen är beslutsför endast när ordföranden eller vice ordföranden och minst halva antalet andra ledamöter inklusive tjänstgörande suppleanter är närvarande. Antalet får dock ej vara mindre än tre. Suppleant tjänstgör som ersättare för frånvarande ordinarie ledamot enligt ordförandens beslut.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstberättigade röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. När minsta antal ledamöter inklusive tjänstgörande suppleanter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Vid brådskande beslut då beslutsför styrelse inte kan sammanträda snart nog kan beslut fattas "per capsulam". Denna beslutsform bör användas endast när anledning finns att anta att enighet om beslut kommer att uppnås. Härvid ska ordföranden lägga fram beslutsförslaget till samtliga ledamöter inklusive suppleanter, i första hand skriftligt (e-post). Ett per capsulam-protokoll ska upprättas som ska

justeras av samtliga deltagande antingen genom påskrift eller till originalprotokollet bifogad e-post. För giltigt beslut krävs samma beslutsförhet som angivits i första stycket. Protokollet ska genomgås på nästa ordinarie styrelsemöte och ingå i årets protokollserie.

I det fall styrelseledamot ställer sig skiljaktig i styrelsebeslut ska skriftlig reservation lämnas och bifogas sammanträdesprotokollet. Ledamot som inte vid sammanträde anmäler reservation anses godta majoritetsbeslut.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 28 Föreningsintern information

Minst två gånger per år distribuerar styrelsen till alla medlemmar ett informationsblad om kommande och nyligen inträffade händelser i föreningen.

Styrelsen utfärdar även trivselregler där innebörden av vissa stadgeparagrafer förtydligas och anvisningar lämnas för medlemmarnas gemensamma angelägenheter och trevnad.

Övriga allmänna meddelanden delges genom anslag på anslagstavla på markplan i varje entré i föreningens hus eller genom utdelning till varje lägenhet.

Om meddelanden vid uppsägning m m stadgas i § 42.

Styrelsemedlemmarna har tystnadsplikt, såväl under som efter mandatperioden, om allt som rör en enskild medlem.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få ett utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrättslägenhet. Utdraget ska ange dagen för utfärdandet, samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten

§ 30 Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i

gott skick (enligt bostadsrättslagen § 36 stycke 1 och 2) och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl a:

- Egna installationer, såsom fungerande brandvarnare
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och andra våtrum
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin samt elradiatorer
- Innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätninglistor, låsanordning inklusive nycklar m m
- Lägenhetens ytterdörr med tillhörande karm, brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätninglist, låsanordning, nycklar m m samt eventuell säkerhetsanordning
- Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, fönsterkarm m.m., samt målning av ytor som inte ingår i föreningens ansvar enligt § 32
- Filter i vädringsöppningar
- Målning av radiatorer och värmeledningar
- Klämring runt golvbrunn samt rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- El- och vattenledningar, kranar och avstängningsventiler samt anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin
- Ledningar för vatten (efter första avstängningsventil), avlopp och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten
- Säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer
- Kolfilterfläkt och spiskåpa. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd (§ 38)
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- Handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder och braskaminer

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med får göras endast efter tillstånd från styrelsen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 38 om förändring av lägenhet.

Lägenhetens ytterdörr med t ex beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens trappuppgångar/loftgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller uteplats samt loftgång närmast utanför lägenheten. Målning av balkong eller uteplats får utföras endast efter föreningens tillstånd och instruktioner.

Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten.

Anordning såsom markis, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, parabolantenn etc får ej monteras på utsidan av föreningens hus utan att skriftligt tillstånd erhållits från styrelsen. Om det behövs för husets underhåll eller för att efterkomma myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att efter styrelsens uppmaning demontera anordningen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Reparationer på grund av 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/hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller mer detaljerade bestämmelser om detta.

§ 31 Ansvar för tidigare bostadsrättshavares åtgärd

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 32 Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen svarar även bl a för

- Målning och underhåll av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster med karmar. Motsvarande gäller för balkong- eller terrassdörr som föreningen försett lägenheten med.
- Golvbrunn
- Underhåll av handdukstork, om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med denna som en del av lägenhetens värmeförsörjning
- Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage från tappvattenledningar, dock ej där bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet.

Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt hålls väl underhållet och i gott skick.

§ 33 Föreningens rätt att i övrigt åtgärda lägenhetens skick

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar enligt § 30 och § 31 för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på föreningens eller annans egendom, och inte efter skriftlig uppmaning avhjälpes bristen inom skälig tid, har föreningen rätt att avhjälpas bristen på medlemmens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 30 och § 31 ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan, efter styrelsens skriftliga tillstånd, mot att betala merkostnaden få en bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande villkor i föreningens försäkring.

§ 34 Ordning och skötsel

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar från lägenheten som i sådan grad försämrar deras bostadsmiljö, eller kan vara skadliga för hälsan, att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren är även i övrigt skyldig att när han/hon använder lägenheten, med tillhörande förrådsutrymme etc samt andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och intill föreningens hus. Han/hon ska rätta sig efter de regler som föreningen meddelar för alla, likaså efter styrelsens beslut i de ärenden där styrelsens tillstånd erfordras.

Grill får användas på terrassens yttre del med beaktande av att lägenheterna störs så litet som möjligt av rök etc. Så kallad engångsgrill får dock inte användas eftersom terrassens beläggning är värmekänslig. På balkonger och terrassens inre del får av säkerhetsskäl endast elgrill användas och endast efter tillstånd från närmast berörda grannar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som hör till hushållet, dess gäster, eller annan som vistas i lägenheten med bostadsrättshavarens tillstånd. Potentiellt farliga husdjur, exempelvis s k kamphundar, får ej inhysas i föreningens fastighet. Farliga varor får ej heller finnas.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket ska föreningen uppmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller ej om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in vare sig i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

§ 35 Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 33. När bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller den ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren härvid inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas, om det inte gäller akut reparation.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen hos kronofogdemyndigheten ansöka om särskild handräckning.

§ 36 Användning av lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än sitt permanenta boende. Avvikelse som inte är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem kan dock accepteras.

§ 37 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bl a det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

§ 38 Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. De förändringar/åtgärder som redovisas nedan får dock inte utföras eller påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, ventilation.
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t ex ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd, som avses i första stycket, om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan är alltid väsentlig ändring. Det åligger bostadsrättshavaren att kontrollera om bygglov respektive bygganmälan krävs.

§ 39 Inneboende

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

§ 40 Uthyrning av bostadsrättslägenhet (upplåtelse i andra hand)

Bostadsrättshavaren får hyra ut lägenheten till annan för självständigt brukande förutsatt att styrelsen ger sitt tillstånd. En tilltänkt hyresgäst får inte flytta in innan sådant tillstånd har givits och hyresgästen godkänts av styrelsen. Innan andrahandshyresgäst godkänns ska hyresgästen sammanträffa med styrelserepresentanter för utbyte av information om hyresgästen respektive föreningen.

Om bostadsrättshavaren avser att hyra ut lägenheten ska i god tid dessförinnan en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. I ansökan ska anges skälet till uthyrningen, under vilken tid den avses pågå samt till vem lägenheten avses upplåtas.

Vid andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter uppstår kostnader för föreningen. Styrelsen har därför rätt att ta ut en avgift för detta arbete. Denna avgift kan uppgå till maximalt 10 % av ett basbelopp under ett år. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

Styrelsen prövar därefter grunden för uthyrningen. En eventuell hyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten påverkar inte en sådan prövning. Bostadsrättshavaren ska ha godtagbara skäl för att hyra ut lägenheten (se exempel nedan).

Styrelsen ger tillstånd endast för skäl enligt hyresnämndens praxis. Denna bygger på uppfattningen att medlemmar ska bo i sina lägenheter, annars försvåras föreningsarbetet och bostadsrättsföreningen blir som vilket hyreshus som helst. Hyresnämnden har som första krav att lägenheten upplåts för en begränsad tid och att det är helt säkert att upplåtaren ska flytta tillbaka.

Godtagbara skäl är att bostadsrättshavaren avser att tillfälligt arbeta eller studera på annan ort, långvarigt vistas utomlands, lång-

varigt vistas på sjukhus eller motsvarande, eller avser att provbo i ett samboförhållande.

Om godtagbart skäl föreligger ger styrelsen normalt tillstånd för högst ett år. Tillståndet kan förlängas till sammanlagt högst två år om bostadsrättshavaren gör ansökan om detta en månad före slutet av den första perioden och styrelsen då finner att tillräckligt skäl föreligger. Om bostadsrättshavaren därefter önskar hyra ut måste han/hon själv ha bott i lägenheten i minst ett år efter den senaste uthyrningsperiodens slut innan nytt tillstånd kan erhållas. Ett tillstånd till uthyrning kan förenas med ytterligare villkor.

Om tillstånd till uthyrning ges är bostadsrättshavaren fortfarande fullt ansvarig gentemot föreningen för att årsavgiften betalas in i tid, samt att hyresgästen inte stör andra boende i huset eller orsakar skada på föreningens egendom.

Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten krävs inte styrelsens tillstånd till uthyrning. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen och till vem den gjorts.

Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning, kan bostadsrättshavaren ansöka hos hyresnämnden om överprövning av styrelsens beslut.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN

§ 41 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, i bland andra följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren vid upplåtelse dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andahandsupplåtelse eller årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. Om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. Om bostadsrättshavaren inrymmer husdjur eller utomstående personer som kan medföra men för föreningen eller medlem, se även § 34,

5. Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
6. Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter de skyldigheter, som åvilar en bostadsrättshavare,
8. Om bostadsrättshavaren inte inom rimlig tid lämnar tillträde enligt § 35 till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
9. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet gentemot föreningen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
10. Om lägenheten helt eller delvis används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 42 Uppsägning och vissa andra meddelanden

En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i första stycket eller i §§ 4, 33, 34, och i § 41 pkt 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress ska det anses ha nått mottagaren senast sju dagar efter avsändningsdagen. Föreningen ska anses därmed ha fullgjort vad som ankommer på den i detta avseende.

§ 43 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Härutöver gäller följande:

Hinder avseende § 41 punkt 2

Är nyttjanderätten enligt denna punkt förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten i följande fall:

1. Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgivits underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid

2. Om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgivits underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala avgiften inom denna tid

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 41 p 2 har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/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.

Hinder avseende § 41 punkt 3 - 5 samt 7 - 9

En uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 - 5 eller 7 - 9 får inte ske om bostadsrättshavaren efter uppmaning vidtar rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i p 7 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand i enlighet med § 40 i dessa stadgar.

Hinder avseende § 41 punkt 1 - 5 samt 7 - 9

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i p 1 - 5 eller 7 - 9, men rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han/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 § 34 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p 6 eller 9, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p 3 uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Hinder avseende § 41 punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angivits till åtal, eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 44 Avflyttning vid uppsägning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 41 p 1, 6 - 8 eller 10 är han/hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 41 p 3 - 5 eller 9 får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte domstol ålägger honom/henne att flytta tidigare.

Det senare gäller likaså om uppsägningen sker av orsak som anges i § 41 p 2 och bestämmelserna i § 43 avsnittet om hinder avseende denna punkt, andra stycket, är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 41 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 43, avsnittet om hinder avseende § 41 p 2.

Om bostadsrättshavaren dröjer med avflyttning utöver vad som här stadgas utan att detta skriftligt avtalats med föreningen kan föreningen ansöka hos Kronofogdemyndigheten om särskild handräckning.

§ 45 Ersättning vid uppsägning

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

§ 46 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vilkas rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå högst tre månader om så behövs för åtgärdande av sådana brister i lägenheten som bostadsrättshavaren ansvarar för. Samtliga kostnader som föreningen åsamkas på grund av och för tvångsförsäljningen ska ersättas av bostadsrättshavaren.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan från bostadsrättsföreningen. Bestämmelser rörande förfarandet finns i 8 kap bostadsrättslagen.

STADGEÄNDRINGAR

§ 47 Procedur och majoritetskrav

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det har fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet. Båda stämmorna kan vara ordinarie, en ordinarie och en extra, eller båda två extra stämmor.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet.

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

I begreppet "de röstande" ingår inte den som avstått eller i en sluten omröstning lämnat in blank röstsedel.

Det fullständiga stadgeändringsförslaget ska i sin helhet bifogas kallelse till de föreningsstämmor på vilka förslaget ska behandlas.

ÖVRIGT

§ 48 Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp minst motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 49 Föreningens likvidation och upplösning

Föreningsstämman kan besluta att föreningen ska gå i likvidation. Sådant beslut är giltigt endast om samtliga röstberättigade är ense om beslutet, eller detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Beslutet om likvidation gäller omedelbart eller från och med den senare dag stämman bestämmer.

Bestämmelser rörande tvångslikvidation finns i 11 kap lagen om ekonomiska föreningar.

Beslutet om likvidation ska genast anmälas till Bolagsverket för registrering.

Styrelsen ska genast till föreningsstämman hänskjuta frågan huruvida föreningen ska träda i likvidation, om det på grund av inträffade förluster eller av annan orsak finns anledning anta att föreningens ekonomi fortgående kommer att försämrats så att föreningens skulder inte täcks av tillgångarna.

När föreningen trätt i likvidation ska styrelsen genast avge redovisning för sin förvaltning av föreningens angelägenheter under den tid för vilken redovisningshandlingar inte förut har lagts fram på föreningsstämma. Redovisningen ska, med tillämpning av bestämmelserna om årsredovisning och revisionsberättelse, läggas fram på föreningsstämma så snart det kan ske.

När slutredovisningen har godkänts är föreningen upplöst. Detta ska genast anmälas för registrering.

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

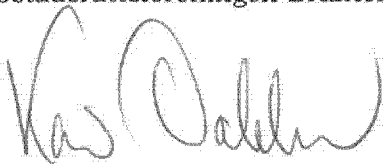
§ 50 Övriga frågor

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

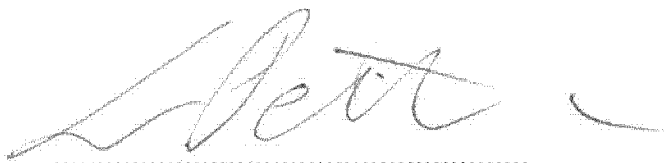
Om dessa stadgar på någon punkt står i konflikt med någon tvingande lag, gäller ifrågasvarande lagregel före stadgepunkten. I övriga fall gäller dessa stadgar.

Dessa stadgar har antagits vid två på varandra följande föreningsstämmor den 14 mars 2016 och den 2 maj 2016 och ersätter de stadgar som antogs 2009-06-01.

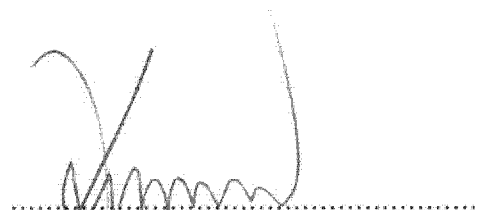
Bostadsrättsföreningen Branten



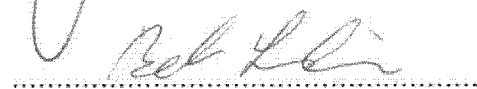
Karin Dahlmo, ordförande



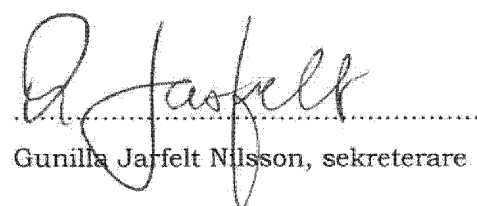
Johan Pettersson, vice ordförande



Jan Edvardsson, kassör



Bert Lidén, ledamot



Gunilla Jarfelt Nilsson, sekreterare

