

Stadgar för Brf TULLIS



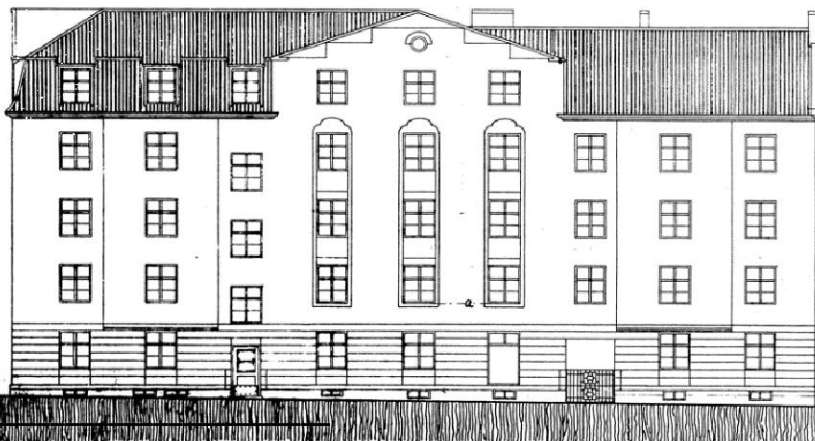
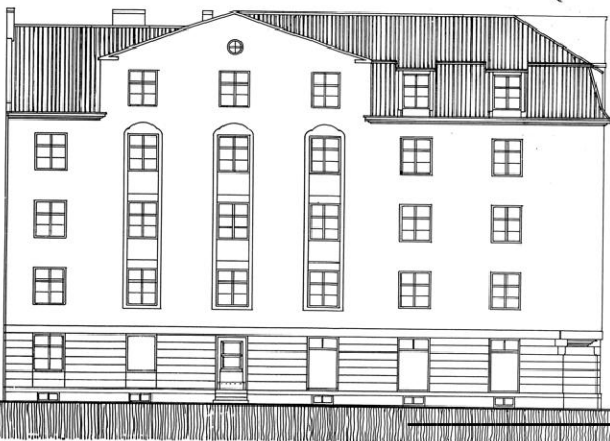
Uppmåtningsritning över nybyggnad å del av stadsägan nr 694 i Lund
Parad mot Södergården.

Nr 231
INKÖPTILL
BYGGNADSNÄMNDEN
den 20/9 1926

FÖRSLAG TILL NYBYGGNAD Å DEL AV STADSÄGAN NR 694 I LUND
INOM TULL
BYGGNADSNÄMNDEN
den 20/9 1926

Nr 259/1925
INKÖPTILL
BYGGNADSNÄMNDEN
den 11/1 1926

Den 26 den 29 1926
Höf denna utskickning af
Byggnadsnämndens i Skåne förklarande på samt
protokollat utskickas följande
Dessa äro kända. Åsa officio
H. Östman



Stadsägan nr 694 LUND

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I. Företagsnamn, säte och ändamål	3	26 § Tillträde till lägenheten	7
1 § Företagsnamn och säte	3	VII. Bostadsrättshavarens användning av lägenheten	
2 § Föreningens ändamål	3	27 § Användning i strid med lägenhetens ändamål	8
3 § Lagstiftning	3	28 § Störningar m.m.	8
4 § Föreningens handledning till stadgarna	3	29 § Andrahandsupplåtelse	8
II. Medlemskap	3	30 § Inneboende	8
5 § Ansökan om medlemskap	3	31 § Förverkande av nyttjanderätt	8
6 § Rätt till medlemskap	3	VIII. Föreningsfrågor	9
7 § Medlemskap för fysisk person	3	32 § Medlems- och lägenhetsförteckning	9
8 § Medlemskap för juridisk person	4	33 § Räkenskapsår	10
9 § Medlemskap vid andelsförvärv	4	IX. Styrelse, revisorer	10
III. Övergång och utövande av bostadsrätt	4	34 § Styrelseledamöter	10
10 § Överlåtelse	4	35 § Konstituering och styrelsebeslut	10
11 § Juridisk persons förvärv	4	36 § Firmateckning	10
12 § Ogiltiga överlåtelser	4	37 § Styrelsens behörighet	10
13 § Rätt att utöva bostadsrätt	4	38 § Styrelsens åligganden	10
14 § Bodelning, arv, testamente m.m.	5	39 § Revisorer	10
15 § Avsägelse av bostadsrätt	5	40 § Val av styrelseledamöter	10
IV. Insats och avgifter	5	X. Föreningsstämma	11
16 § Årsavgift och insats	5	41 § Föreningsstämma	11
17 § Andra avgifter	5	42 § Motioner	11
V. Ansvar för mark, hus och lägenheter	5	43 § Kallelse & andra meddelanden till medlemmarna	11
18 § Bostadsrättshavarens ansvar	5	44 § Dagordning	11
19 § Bostadsrättsföreningens ansvar	6	45 § Stämmoprotokoll	11
20 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra	6	46 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud	11
21 § Övertagande av underhållsansvar	7	47 § Jäv	12
VI. Bostadsrättshavarens skyldigheter	7	XI. Fondering, tillgångar och resultatdisposition	12
22 § Försummelse av underhållsansvar	7	48 § Resultatdeposition	12
23 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist	7	49 § Föreningens tillgångar vid upplösning	12
24 § Försäkring	7	50 § Underhållsplan och fond	12
25 § Ändringar i lägenheten	7		

I. Företagsnamn, säte och ändamål

1 § Företagsnamn och säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Tullis.

Styrelsen har sitt säte i Lund.

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, lokaler till nyttjande åt medlemmarna samt uthyrning av rörelselokaler.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö avseende energi, inom- och utomhusmiljö, materialval och avfallshantering mm.

Föreningen skall vidare verka för medlemmarnas gemensamma engagemang i, skötsel av samt ansvarstagande för föreningens fastighet.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

4 § Föreningens handledning till stadgarna

Föreningen har utfärdat en handledning till stadgarna för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

II. Medlemskap

5 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på den sökande.

6 § Rätt till medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningen kan anta annan än bostadsrättsinnehavare som medlem om styrelsen finner detta vara av särskild fördel för föreningen.

För varje bostadsrätt får inte beviljas mer än två medlemskap om styrelsen inte anser detta vara till särskild fördel för föreningen.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt utträder som medlem om denna anknytning upphör såvida inte annat bestäms av styrelsen.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

7 § Medlemskap för fysisk person

Ett villkor för medlemskap är att stadigvarande bo i bostadsrätten. Styrelsen kan efter ansökan ge anstånd i specifika fall.

Om det kan antas att en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte för egen del avser bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrätts-havarens make eller maka får maken eller maken inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

8 § Medlemskap för juridisk person

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap i föreningen.

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

9 § Medlemskap vid andelsförvärv

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekas medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock 6 och 7 §§.

III. Övergång och utövande av bostadsrätt**10 § Överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingens ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

11 § Juridisk persons förvärv

Som huvudregel gäller att juridisk person inte får förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet i föreningen.

Styrelsens samtycke till förvärv behövs dock inte om den juridiska personen är en kommun eller region, eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, kan bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

12 § Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 13 får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i § 11 första stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

13 § Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex 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 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i 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 bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

14 § Bodelning, arv, testamente m.m.

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

15 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

IV. Insats och avgifter

16 § Årsavgift och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i § 50 angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

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

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

17 § Andra avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och § 16 från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

V. Ansvar för mark, hus och lägenheter

18 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Detta gäller även till lägenheten hörande altan.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. till fönster och fönsterdörr hörande glas, karm, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag,

- spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning. Åtgärder som påverkar husets fönster och fönsterdörrar får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd.
- c. till ytterdörr hörande karm, beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr,
 - d. innerdörr inklusive karmar,
 - e. lister, foder, stuckaturer,
 - f. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
 - g. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
 - h. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
 - i. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - j. elektrisk golvvärme, elektrisk handdukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - k. säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - l. eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
 - m. rengöring av ventilationsdon,
 - n. köksfläkt jämte kåpa. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - o. brandvarnare,
 - p. egna installationer och tillbyggnader såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
 - q. våtrumsfläkt installerat i våtrummen
- Om lägenheten är försedd med altan, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

19 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. vattenfylld radiator, förutom målning om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. elledning fram till lägenhetens säkringskåp,
- d. ytbehandling av utsida av ytterdörr och all målning, med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr samt utbyte av ytterdörr, fönster och fönsterdörr,
- e. rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),
- f. ventilationskanal och ventilationsdon,
- g. postbox.

20 § Brand- eller vattenledningskada samt ohyra

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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 brutit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

21 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut som berör en enskild bostadsrättshavares lägenhet ska fattas på föreningsstämma. Åtgärder som företas i samband med underhållsarbete som berör alla bostadsrättshavare eller ombyggnad av föreningens hus fattas av styrelsen.

VI. Bostadsrättshavarens skyldigheter

22 § Försummelse av underhållsansvar

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

23 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

24 § Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring. Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

25 § Ändringar i lägenheten

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid skriftligt tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ett tillstånd för förenas med villkor.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

26 § Tillträde till lägenheten

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

VII. Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

27 § Användning i strid med lägenhetens ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får åberopa avvikelse som är av betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

28 § Störningar m.m.

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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, 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.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

29 § Andrahandsupplåtelse

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

Om styrelsen inte ger 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 och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanent-boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

30 § Inneboende

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

31 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. 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,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

1 a. om bostadsrättshavaren trots anmaning dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet, och

mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal. Bostadsrättshavaren får dock inte, på grund av dröjsmålet med betalningen, avskiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen,

Olovlig andrahandsupplåtelse

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

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

3. om lägenheten används i strid med § 27 eller § 30,

Vållande till ohyra

4. 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 bidrar till att ohyra sprids i huset genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten,

Vanvård eller störningar

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 28 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 26 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör 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,

Brottslig verksamhet m.m.

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt

Ändringar i lägenheten

9. om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 25.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 31 p 2, 3 eller 5–7 eller 9, får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 31 p 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller om sådant förhållande som avses i p 9, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 31 p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 28.

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

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i p 1 a, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

VIII. Föreningsfrågor

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

IX. Styrelse och revisorer

34 § Styrelseledamöter

Styrelsen består av minst fem och högst nio ordinarie ledamöter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om två år.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämma det år mandattiden löper ut.

Styrelseledamot kan väljas om.

Styrelsen kan till sig, vid behov, adjungera en eller flera medlemmar.

35 § Konstituering och styrelsebeslut

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten.

36 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan även utse högst fyra styrelseledamöter som minst två i förening kan teckna föreningens firma.

37 § Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

38 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om

verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och förvaras på betryggande sätt.

39 § Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram nästa ordinarie stämma. Minst en revisor ska inte vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att

1. verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

40 § Val av styrelseledamöter

Styrelsen utgör föreningens valberedning och skall distribuera förslag på ledamöter till samtliga medlemmar senast 30 dagar före kallelsen till föreningsstämma. Föreningens medlemmar skall därefter ges möjlighet att inom två veckor återkomma med nominering av styrelseledamöter och revisorer.

Det åligger styrelsen att

1. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, och revisorer, samt
 2. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.
-

X. Föreningsstämma

41 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

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

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

42 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

43 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.

Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

44 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.

5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- & balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter & revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Beslut om antalet ledamöter.
16. Val av ledamöter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–8 och 18–19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

45 § Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet. Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

46 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Sådan fullmakt gäller endast för avsett möte. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid personval ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. I andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

47 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

XI. Fondering, tillgångar och resultatdisposition

48 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

49 § Föreningens tillgångar vid upplösning

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

50 § Underhållsplan och fond

Styrelsen ska upprätta en teknisk underhållsplan som löper över 50 år för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma den 20 februari 2023 och den 22 mars 2023

Registrerade på bolagsverket den

Intygar

Styrelsens Ordförande

Björn Kristiansson

Styrelsens Vice Ordförande

Carl Johan Evander

Styrelsens Sekreterare

Tova Höjdestrand