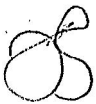
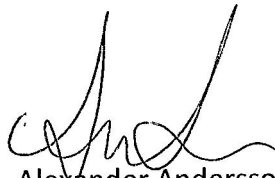


# STADGAR FÖR BRF HÄLLRISTNINGEN

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor den 8 november 2022 och 23 maj 2023



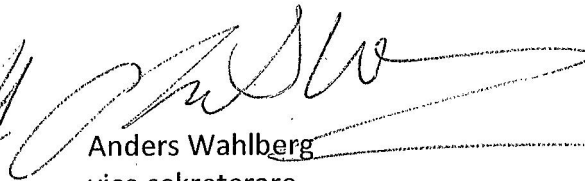
Oliver Skoglund  
ordförande



Alexander Andersson  
vice ordförande



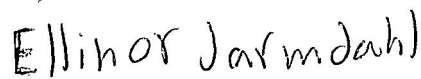
Lisbet Hallendorff  
sekreterare



Anders Wahlberg  
vice sekreterare



Hans Carlsson  
kassör



Ellinor Jarndahl  
ledamot



Jonathan Härdelin  
ledamot

# Innehållsförteckning

## OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 3 Formkrav vid överlåtelse
- § 4 Prövning av medlemskap
- § 5 Rätt till medlemskap
- § 6 Juridisk person
- § 7 Andelsförvärv
- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap
- § 10 Medlemskap utan bostadsrätt

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Solidariskt ansvar
- § 12 Andelstal
- § 13 Årsavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 14 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 15 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 16 Ytterligare installationer
- § 17 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 18 Ingrepp i lägenheten
- § 19 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 20 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 21 Avhjälpande av brist
- § 22 Användning av bostadsrätten
- § 23 Tillträde till lägenheten
- § 24 Andrahandsupplåtelse
- § 25 Inrymma utomstående
- § 26 Ändamål med bostadsrätten
- § 27 Avsägelse av bostadsrätt
- § 28 Förverkandegrunder
- § 29 Vissa meddelanden
- § 30 Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser
- § 31 Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

## FÖRENINGSTÄMMAN

- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Föreningsstämma
- § 34 Motioner
- § 35 Kallelse till föreningsstämma
- § 36 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma
- § 37 Extra föreningsstämma
- § 38 Rösträtt, ombud
- § 39 Röstning

- § 40 Jäv
- § 41 Resultatdisposition
- § 42 Protokoll vid föreningsstämma

## STYRELSE, REVISION OCH NOMINERINGAR

- § 43 Styrelsens sammansättning
- § 44 Konstituering och firmateckning
- § 45 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 46 Beslutsförhet
- § 47 Styrelsens åligganden
- § 48 Revisor
- § 49 Revisionsberättelse
- § 50 Nominering av styrelseledamot och suppleant

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 51 Framtida underhåll
- § 52 Underhållsplan och besiktning

## ÖVRIGT

- § 53 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 54 Meddelanden
- § 55 Upplösning
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

# OM FÖRENINGEN

## § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hällristningen.

Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

## § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, jämte därtill hörande utrymmen, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

# ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

## § 3 Formkrav vid överlåtelse

Bostadsrättshavare som ämnar överlåta sin bostadsrätt ska anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse.

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 priset. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva.

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

Överlåtelseavtalet ska upprättas i tre exemplar, varav säljare, köpare och bostadsrättsföreningen erhåller var sitt. Bostadsrättsföreningens exemplar av överlåtelseavtalet infogas utan dröjsmål i lägenhetsregistret.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

I anslutning till tillträdet ska förvärvaren av bostadsrätten av styrelsen, eller av person som styrelsen delegerar till, erhålla information om innehållet i bostadsrättsföreningens stadgar och annan relevant information som rör bostadsrätten.

#### **§ 4 Prövning av medlemskap**

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

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap kom in till bostadsrättsföreningen. Ansökningshandlingarna ska vara försedda med den sökandes bevitnade underskrift.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

#### **§ 5 Rätt till medlemskap**

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

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

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i föreningen om bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, om inte annat särskilt har avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

#### **§ 6 Juridisk person**

Juridisk person äger ej rätt erhålla medlemskap i bostadsrättsföreningen. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

## **§ 7 Andelsförvärv**

Den som förvärvat andel av bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem ska tillämpas.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Minsta procenttal som godkänns vid andelsförvärv är en procent.

## **§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten**

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning, testamente eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 Kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

## **§ 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Den som vägrats medlemskap kan inom en månad från den dag hen fick del av beslutet hänskjuta tvisten till Hyres- och arrendenämnden.

Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller tvångsförsäljning enligt 8 Kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § tredje stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## **§ 10 Medlemskap utan bostadsrätt**

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur bostadsrättsföreningen, om inte styrelsen beslutat att hen får stå kvar som medlem.

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

## **AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

### **§ 11 Solidariskt ansvar**

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

### **§ 12 Andelstal**

Andelstal för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

### **§ 13 Årsavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av säljaren av bostadsrätten med högst 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Detta gäller även vid gåva.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren av bostadsrätten med högst en procent av gällande prisbasbelopp.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren 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 årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 14 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

Utdraget ska ange:

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. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
5. annan information som är relevant gällande lägenheten, samt
6. datum för utfärdandet.

### **§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmässigt. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 20.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

1. ytskikt och ytbeläggning på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt.
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm.
5. Lister och foder.
6. Insida av ytterdörr samt beslag, gångjärn, handtag, tätninglistor, ringklocka. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren.
7. Till fönster hörande glas, gångjärn, handtag, låsanordning, tätninglist, samt vädringsventil. Fönsterbänk och persienner och i förekommande fall markiser. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. Golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
10. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
11. Ventilationsdon.
12. säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och belysningsarmatur
13. Brandvarnare

I badrum och våtrum svarar bostadshavaren bland annat för

14. Fuktisolerande skikt
15. Inredning och belysningsarmatur
16. Duschkabin
17. Vitvaror och sanitetsporlin
18. Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
19. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
20. Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
21. Kranar och avstängningsventiler.
22. Elektrisk handdukstork.

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat;

23. Vitvaror,
24. Fristående ismaskin
25. Köksfläkt. Endast kolfilterfläkt är tillåten,
26. Rensning av vattenlås,
27. armaturer för vatten (blandare med mera) inklusive avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
28. Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
29. Kranar och avstängningsventiler.



2023060803677

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

Bostadsrättsföreningen tecknar till förmån för bostadsrättshavaren en försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som bostadsrättshavarens har enligt lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren svarar i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

## **§16 Ytterligare installationer**

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

## **§ 17 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 15, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilationskanaler, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet,
5. utsida av ytterdörr samt postbox och tidningshållare.
6. Låscylinder, låskista och nycklar. Bostadsrättshavaren ska snarast kontakta styrelsen vid borttappad nyckel till lägenhetsdörr. Ny nyckel tillhandahålls av styrelsen mot en skälig kostnad som bestäms av styrelsen. För skada på låscylinder och/eller låskista genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren. Det åvilar även bostadsrättshavaren ansvar i de fall hen själv gjort skada på låscylinder och/eller låskista.

## § 18 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får, efter det att bostadsrätten tillträtts, företa förändringar i lägenheten.

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att Hyres- och arrendenämnden prövar frågan.

## § 19 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst,
  - någon annan som hen inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för hens räkning utför arbete för hens räkning.

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

Första stycket gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

## § 20 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av Hyres- och arrendenämnden.

## § 21 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §15 eller utför en åtgärd i strid med §18 så att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning från styrelsen avhjälpes bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Sådana situationer då föreningen bör ingripa kan vara en icke fackmannamässigt utförd elinstallation eller att ändringar i våtutrymmen kan innebära risk för vattenskador i huset eller i angränsande lägenheter.

## § 22 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Styrelsen ska fortlöpande se till att ordningsreglerna är aktuella och relevanta.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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.

## § 23 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpas brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hens lägenhet inte är besvärad av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

## **§ 24 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om Hyres- och arrendenämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte

- 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 bostadsrättsföreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

## **§ 25 Inrymma utomstående**

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

## **§ 26 Ändamål med bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den ska vara en permanent bostad.

## § 27 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen och handlingen ska vara försedd med bostadsrättshavarens bevitnade underskrift.

Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägningen ska ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

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

## § 28 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

### 1. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

### 2. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

### 3. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

### 4. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

### 5. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

## **6. Vanvård, störningar och liknande**

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

## **7. Vägrat tillträde**

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

## **8. Skyldighet av synnerlig vikt**

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

## **9. Brottsligt förfarande**

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

## **10 Ingrepp utan behövligt tillstånd**

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §18 andra stycket.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

En uppsägning ska vara skriftlig.

## **§ 29 Vissa meddelanden**

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. tillsägelse att vidta rättelse
4. meddelande till socialnämnden
5. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
6. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående vägrat medlemskap.

## **§ 30 Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

### **Punkt 2-4 och 6-8 i 28§**

Uppsägning enligt punkt 2-4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

### **Punkt 1-4 , 6-8 och 10 i 28§**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-4, 6-8 eller 10 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 4 eller 8 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

### **Punkt 1 i 28§**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

### **Punkt 2 i 28§**

Uppsägning enligt punkt 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 2.

#### **Punkt 6 i 28§**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 6 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

#### **Punkt 9 i 28§**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 9 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet.

Om det brottsliga förfarandet har lett till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen 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.

### **§ 31 Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt**

Har föreningen underrättats att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 32 Räkenskapsår**

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden från den 1 januari till den 31 december.



### **§ 33 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

### **§ 34 Motioner**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

### **§ 35 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till dem medlemmar som uppgett en e-postadress. Om medlem uppgett en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

## § 36 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. Val av två justerare tillika rösträknare
8. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter under mandatperioden
16. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
17. val av revisorer och revisorssuppleant
18. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
19. föreningsstämmans avslutande

## § 37 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

Kallelse till extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Ska stämma behandla stadgeändring ska kallelse utfärdas senast två veckor före stämman.

## § 38 Rösträtt, ombud

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

Medlem som inte betalat förfallen årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får högst företräda två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka
- Registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- God man

Underårig medlem företräds av sin vårdnadshavare.

## § 39 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

## § 40 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

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.

## § 41 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## § 42 Protokoll vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

# STYRELSE, REVISION OCH NOMINERINGAR

## § 43 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter utses för en mandattid om två år. Styrelseledamot och suppleant äger rätt att avgå före utgången av nämnda tid. I händelse av nyval av hela styrelsen ska dock mandattiden för dessa bestämmas så att hälften av dem ska avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. Frågan om vilka som ska avgå första gången avgörs via lottning.

Avgående ledamot får omväljas. Ingen maximerad gräns finns hur många gånger en ledamot eller suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Dock kan inte två eller flera personer från samma hushåll utses till styrelseledamot eller styrelsesuppleant under samma mandatperiod.

#### **§ 44 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen konstituerar sig själv. Inom styrelsen utses ordförande, sekreterare och kassör.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

#### **§ 45 Protokoll vid styrelsesammanträde**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare styrelsemedlem som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

#### **§ 46 Beslutsföret**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilket mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer, om inte annat bestäms av föreningsstämma, eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

## § 47 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning: föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## § 48 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

## § 49 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

## **§ 50 Nominering av styrelseledamot och suppleant**

Styrelseledamot eller styrelsesuppleant som avser att lämna styrelsen före det att mandattiden löpt ut ska i god tid före ordinarie föreningsstämma meddela styrelsen detta.

Avgående styrelse bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Kandidaterna ska beredas möjlighet att närvara vid ett styrelsesammanträde före den ordinarie föreningsstämman. De äger rätt att närvara när inte enskilda ärenden behandlas.

## **UNDERHÅLL**

### **§ 51 Framtida underhåll**

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

### **§ 52 Underhållsplan och besiktning**

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av bostadsrättsföreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

## **ÖVRIGT**

### **§ 53 Bostadsrättsföreningens fastighet**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avyttra bostadsrättsföreningens fasta egendom eller del av fastighet.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet.

## **§ 54 Meddelanden**

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats samt genom e-post eller utdelning.

## **§ 55 Upplösning**

Överläts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten.

## **§ 56 Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om Ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

## **§ 57 Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av dem avgivna rösterna eller, vid lika röstetal den mening som stämmoderande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av dem röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.