Stadgar Bostadsrättsföreningen Carlanderplatsen 1 2 3

Organisationsnummer: 769604-6221

Privata brf Andelstal.
Insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

10088 7.0 2023:1 2023-06-16

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

Föreningen

§ 1 Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Carlanderplatsen 1 2 3.

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

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning med mera

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

Medlemskap

§ 3 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap

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

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

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 5 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 6 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

§ 7 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

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

§ 8 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 9 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

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

Avgifter till föreningen

§10 Allmänt om avgifter till föreningen

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

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

§ 11 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

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

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

Betalning av årsavgiften

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

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma.

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

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande tre och en halv (3,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en och en halv (1,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 13 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

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

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

§ 14 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt erläggs särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 15 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap. 31 § bostadsrättslagen.

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

Användning av lägenheten

§ 16 Avsett ändamål

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

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

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats;

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 17 Sundhet, ordning och skick

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

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

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen

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

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 18 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 19 Inneboende

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

Underhåll av lägenheten

§ 20 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Om garage, förråd eller annat utrymme ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten gäller samma ansvarsfördelning för dessa som för lägenheten. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Notera att elinstallationer som huvudregel enbart får utföras av auktoriserad elinstallatör, eller någon som omfattas av elinstallationsföretagets egenkontrollprogram. Kontrollera alltid att elinstallationsföretaget finns i Elsäkerhetsverkets register och att företaget får utföra det aktuella arbetet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att de elinstallationer som görs i lägenheten utförs korrekt.

Inspektionsluckor måste bibehållas tillgängliga.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- icke bärande innerväggar
- ledningar för avlopp, gas, vatten, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga i lägenheten (från och med huvudbrytaren i lägenhetens elcentral (säkringsskåpet))
- lägenhetens elcentral (säkringsskåp), strömbrytare, eluttag och armaturer
- anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet.
- elradiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- golvbrunn
- brandvarnare

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

- eldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar utanför lägenheten
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, hakar, brytskydd, barnskyddsspärrar, spröjs, isolerglaskassett, fönsterkitt (på insidan och mellan fönster/dörrar/inglasningspartier), låsanordningar, nycklar, ringklocka, vädringsfilter, spaltventiler, gångjärn och tätningslister. Gångjärn som är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen svarar dock föreningen för. Föreningen svarar även för ytterdörrens tätningslister, som är en del av brandskyddet.
- persienner
- elektrisk golvvärme

Bostadsrättshavaren svarar vidare för all målning med undantag för utvändig målning och kittning av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier. Bostadsrättshavaren svarar även för att funktionen i beslagningen av fönster och dörrar sköts och smörjs fortlöpande och att spaltventiler rengörs.

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

§ 21 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrätts-havaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till, att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren får inte genomföra ändringar i takterrassens grundkonstruktion, t.ex. genom håltagning i plåt och fasader (fastighetens skalskydd).

§ 22 Våtutrymmen och kök

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

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar
- klämring runt och insats i golvbrunn
- rensning av golvbrunn, insats i golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- armaturer för vatten, kranar inklusive kranbröst, blandare, duschmunstycke, packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- vitvaror
- köksfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Installation som påverkar ventilationen kräver styrelsens tillstånd.
- avfallskvarn

§ 23 Föreningens ansvar

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- servisledning fram till huvudbrytare i lägenhetens elcentral
- ledningar för avlopp, gas, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och därtill kopplade värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar och tätningslister som är en del av brandskyddet
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler och rökgångar utanför lägenheten
- postanordningar såsom fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast och leveransboxar
- vattenburen golvvärme som är en del av fastighetens uppvärmningssystem
- solceller
- staket

§ 24 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

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

§ 25 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

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

§ 26 Ersättning för inträffad skada

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

§ 27 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

§ 28 Ändring av lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas 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 tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Tillbyggnad

Markiser, inglasning, belysningsarmaturer, kyl- och värmeanläggningar, solskydd, parabolantenner och andra liknande anordningar får bara monteras på husets utsida efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren bär underhållsansvaret för sådana anordningar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad demontera anläggningen vid behov, exempelvis om det behövs för att föreningen ska kunna fullgöra sin underhållsskyldighet eller på grund av myndighetsbeslut.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 29 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

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

§ 30 Fonder för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan enligt § 29 ovan.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 31 Förverkandegrunder

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

2. Olovlig andrahandsupplåtelse

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

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

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

4. Ohyra

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

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

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 17 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. Vägrat tillträde

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

7. Skyldighet av synnerlig vikt

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

8. Brottsligt förfarande med mera

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del, eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

9. Otillåtna om- och tillbyggnader i lägenheten

om bostadsrättshavaren utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd utför en åtgärd som anges i § 28.

§ 32 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

§ 33 Förfarandet vid uppsägning

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

Styrelse och valberedning

§ 34 Allmänt

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

§ 35 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Rollen som styrelseordförande utses årligen (ordföranden är dock fortfarande ledamot av styrelsen och kan vara utsedd som styrelseledamot för längre tid). Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

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

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

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

Styrelsen ska bestå av 3-7 styrelseledamöter och 0-3 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman.

Valbar som styrelseledamot eller suppleant är:

1. Medlem i föreningen
2. Person som tillhör medlems familjehushåll och är bosatt i föreningens hus

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

§ 36 Ordförande, sekreterare med flera

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen bland ordinarie ledamöter utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma om styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande kan styrelsen bland ordinarie ledamöter utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare utses.

§ 37 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

§ 38 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Mer än hälften av de närvarande ledamöterna måste rösta för ett beslut för att det ska bli giltigt. Vid lika röstetal har styrelsens ordförande utslagsröst.

Om alla ledamöter inte är närvarande måste dessutom mer än 1/3 av hela antalet ledamöter (dvs. mer än 1/3 av så många man skulle ha varit, om man vore fulltalig) ha röstat för beslutet.

Om ledamot tillkommer eller frånfaller under sammanträdets gång (exempelvis på grund av jäv) måste en ny bedömning av beslutsförheten göras.

Beslut får inte fattas i ett ärende, om inte samtliga styrelseledamöter, för det fall det är möjligt, har

1. fått tillfälle att delta i ärendets behandling och

2. fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

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

§ 39 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser. Om suppleant har ersatt ledamot kan suppleant utses att justera protokoll.

§ 40 Vissa beslut

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt med mera

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

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

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV med mera

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster. Har stämman givit styrelsen ett generellt bemyndigande får styrelsen förlänga eller ingå nya avtal av liknande slag.

§ 41 Firmateckning

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

§ 42 Likhetsprincipen

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

§ 43 Valberedning

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

Valberedningens främsta uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja. Därutöver ska valberedningen föreslå arvoden och ev. andra ersättningar till styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter och i förekommande fall andra förtroendevalda.

Föreningsstämma

§ 44 När stämma ska hållas

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

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

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 46.

När stämman hålls digitalt, helt eller delvis, är den digitala delen öppen för utomstående utan särskilt stämmobeslut. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 45 Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
t) Stämmans avslutande

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

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

Stämman får besluta om ett samlat arvode till flera eller samtliga styrelseledamöter som därefter fördelas av styrelsen.

§ 46 Kallelse

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås digitalt och på väl synlig plats inom föreningens fastighet. Därutöver ska kallelsen lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar eller skickas med elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. I vissa särskilda fall ställs högre krav på elektronisk kallelse, se separat avsnitt nedan.

I kallelsen ska genom hänvisning till § 45 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det fullständiga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Om text föreslås tas bort ska även detta framgå.

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

Extra stämma

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

1. en fråga om ändring av stadgarna

2. en fråga om likvidation, eller

3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Särskilt om elektronisk kallelse

Föreningen får skicka kallelser till stämma med elektroniska hjälpmedel såsom e-post. I vissa särskilda fall ställs dock högre krav på kallelsen. Dessa fall anges i lag och är:

1. om en stämma ska hållas på annan tid än vad som bestämts i stadgarna
2. om stämman ska behandla särskilda stadgeändringar som ökar medlemmarnas skyldigheter att betala insatser/avgifter, minskar rätten till återbetalning av insatser enligt 10 kap. lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, rätten till vinst

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

inskränks eller rätten till tillgångar vid föreningens upplösning inskränks (se lag om ekonomiska föreningar för fullständig redogörelse)
3. stämman ska besluta om fusion, likvidation eller förenklad avveckling av föreningen.

I dessa fall måste kallelse lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarna brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

§ 47 Motioner

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

§ 48 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger flera bostadsrätter kan de dock avlägga en röst var.

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 49 Beslut och omröstning

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

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

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

§ 50 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

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

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 51 Räkenskapsår

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

§ 52 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast sex (6) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

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

§ 53 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en (1) till två (2) revisorer och en (1) till två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 54 Revisorernas granskning

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

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

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom tre (3) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

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

§ 55 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga, i fysisk eller digital form, för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman. Handlingarna ska skickas ut fysiskt till den medlem som så begär.

Övrigt

§ 56 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag digitalt och på väl synlig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar, eller skickas med elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress och samtyckt därtill.

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS

§ 57 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

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

§ 58 Annan lagstiftning

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

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 2024-05-06 samt 2025-05-05.

Genom digital signering intygas att beslut tagits enligt ovan på två på varandra följande stämmor.

Transaktion 09222115557545986019 Signerat HH, CS