



Bostadsrättsföreningen Näktergalen Södra Nr 8

STADGAR

Antagna genom enhälligt beslut av samtliga
röstberättigade föreningsmedlemmar på ordinarie
föreningsstämma 2025-04-27

Innehåll

Bostadsrättsföreningens namn och ändamål

- 1 § Namn och organisationsnummer
- 2 § Ändamål och verksamhet
- 3 § Bostadsrättsföreningens organisation

Medlemskap

- 4 § Rätten till medlemskap i föreningen
- 5 § Ansökan om medlemskap och anmälan om överlåtelse
- 6 § Beslut om medlemskap
- 7 § Begränsningar i rätten till medlemskap
- 8 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Överlåtelse och annan övergång av bostadsrätt

- 9 § Fri överlåtelse rätt
- 10 § Överlåtelseavtalet
- 11 § Ogiltig överlåtelse
- 12 § Om rätten att tillträda lägenheten och utöva bostadsrätten
- 13 § Vissa fall vid förvärv genom bodelning, arv, testamente m.m.

Avgifter

- 14 § Insats och årsavgift
- 15 § Vid försenad betalning av årsavgiften
- 16 § Övriga avgifter
- 17 § Övrigt

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 18 § Allmän ordning
- 19 § Underhåll
- 20 § Lägenhetens inre
- 21 § Bostadsrättsförsäkring
- 22 § Ansvar för tidigare åtgärder
- 23 § Begränsat ansvar vid brand- eller vattenledningsskada samt vid ohyra
- 24 § Omfattande ändringar i lägenheten
- 25 § Anmälningsskyldighet
- 26 § Skyldighet att ge föreningen tillträde
- 27 § Bostadsrättsföreningens rätt att utföra underhåll i lägenhet
- 28 § Skyldigheter vid utrotning av ohyra
- 29 § Bostadsrättshavarens rätt till skadestånd
- 30 § Rätten till andrahandsupplåtelse
- 31 § Rätten att inrymma utomstående person
- 32 § Avvikelse beträffande ändamålet med upplåtelsen
- 33 § Vanvård
- 34 § Övriga anordningar

Förverkande av bostadsrätt m.m.

- 35 § Hävande av upplåtelseavtal
- 36 § Förverkande av nyttjanderätten
- 37 § Rättelse efter tillsägning
- 38 § Verkan av att föreningen inte agerar i rätt tid
- 39 § Verkan av förverkande vid brottslig verksamhet
- 40 § Verkan av förverkande vid sena inbetalningar
- 41 § Skyldigheten att omedelbart flytta eller rätten att kvarbo viss tid vid förverkande

- 42 § Föreningens rätt till skadestånd vid uppsägning till avflyttning
43 § Försäljning av förverkad bostadsrätt

Styrelsen

- 44 § Styrelsens storlek och sammansättning
45 § Styrelsens säte
46 § Val av styrelse
47 § Konstitution
48 § Beslutsförfhet och beslut
49 § Om protokoll vid styrelsens sammanträden
50 § Firmateckning
51 § Om styrelsens befogenheter
52 § Styrelsens åligganden
53 § Underrättelser till medlemmarna

Räkenskapsår och verksamhetsår

- 54 § Räkenskapsår och verksamhetsår

Revisor

- 55 § Antal och val av revisorer
56 § Tidpunkt för revision

Föreningsstämma

- 57 § Tid för stämma
58 § Motion till ordinarie stämma
59 § Handlingar till ordinarie stämma
60 § Kallelse
61 § Dagordning till ordinarie stämma
62 § Dagordning till extra stämma
63 § Rösträtt
64 § Ombud och biträde
65 § Omröstning
66 § Beslut
67 § Jäv
68 § Resultatdisposition
69 § Valberedning
70 § Protokoll från stämma

Fond för yttre underhåll

- 71 § Fond för yttre underhåll

Utdelning, upplösning och likvidation

- 72 § Utdelning, upplösning och likvidation

Övrigt

- 73 § Tolkning
74 § Stadgeändring

Bostadsrättsföreningens firma och ändamål

1 § Namn och organisationsnummer

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Näktergalen Södra Nr 8.
Organisationsnumret är 716439-6751.

2 § Ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens byggnader, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen får även till medlem i föreningen eller annan hyra ut bilparkeringsplats i föreningens garage genom särskilt avtal.

En medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse enligt första stycket kallas bostadsrätt. En sådan medlem kallas bostadsrättshavare.

3 § Bostadsrättsföreningens organisation

Föreningens organisation består av:

- Föreningsstämma
- Styrelse
- Revisor
- Valberedning

Medlemskap

4 § Rätten till medlemskap i föreningen

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller genom överlåtelse övertar bostadsrätt i föreningen.

Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

5 § Ansökan om medlemskap och anmälan om överlåtelse

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska bland annat uppges personnummer och nuvarande bostadsadress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till föreningen lämna in en skriftlig anmälan om överlåtelsen. Av anmälan ska framgå dag för överlåtelsen samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska bifogas ansökan enligt första stycket och anmälan enligt andra stycket.

6 § Beslut om medlemskap

Frågan om att anta någon som medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Som underlag för prövningen av medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

7 § Begränsningar i rätten till medlemskap

Om förvärvare av bostadsrätt inte själv permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller för lokal, bedriva egen verksamhet i lokalen, har bostadsrättsföreningen rätt att vägra medlemskap. Föreskriften gäller även om förvärvaren, i förhållande till överlåtaren, är make eller sådan sambo på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Detsamma gäller för en fysisk omyndig person.

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

8 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över medlemmar och lägenheterna enligt vad som föreskrivs i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Överlåtelse och annan övergång av bostadsrätt

9 § Fri överlåtelse

En bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt.

10 § Överlåtelseavtalet

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och undertecknas av säljaren och köparen. I avtalet ska framgå den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

11 § Ogiltig överlåtelse

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

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614). Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

12 § Om rätten att tillträda lägenheten och utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hon eller han har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

13 § Vissa fall vid förvärv genom bodelning, arv, testamente m.m.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte har antagits som medlem i bostadsrättsföreningen, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avgifter

14 § Insats och årsavgift

Bostadsrättsföreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgiften för en lägenhet bestäms utifrån lägenhetens andelstal i föreningen.

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen för varje lägenhet. En ändring av insats ska dock beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften bör avvägas så att den i förhållande till lägenheternas andelstal i den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på respektive lägenhet av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser kostnader för värme, tappvatten, elektrisk ström, TV, Internetuppkoppling och andra konsumtionsavgifter ska beräknas utifrån varje lägenhets förbrukning eller utifrån lägenhetsyta.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestämmer styrelsen särskilda avgifter.

Årsavgiften betalas på det sätt styrelsen bestämmer månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början.

15 § Vid försenad betalning av årsavgiften

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid, på det sätt som föreskrivs i 14§, sjätte stycket, ska bostadsrättshavaren betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Såvida inte styrelsen beslutar annat, ska vid försenad betalning, bostadsrättshavaren betala även påminnelsekostnader samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning

för inkassokostnader m.m. Motsvarande gäller också vid annan betalningsförpliktelse mot bostadsrättsföreningen.

16 § Övriga avgifter

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

Upplåtelseavgift

Förutom insatsen får upplåtelseavgift tas ut när en bostadsrätt upplåtes för första gången. Styrelsen beslutar upplåtelseavgiftens storlek.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet uppgå till högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6–7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift tas ut i samband med att bostadsrätt överlåtes genom försäljning. Avgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som enligt 2 kap. 6–7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren av bostadsrätten.

Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgift tas ut i samband med belåning av bostadsrätt. Avgiften får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp som enligt 2 kap. 6–7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättningen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

17 § Övrigt

Bostadsrättsföreningen får, utöver vad som framgår av 14–16 §§, inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta enligt lag eller annan författning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18 § Allmän ordning

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 iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

19 § Underhåll

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, med till lägenheten hörande övriga utrymmen, i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ska ansvara för och bekosta drift, underhåll och reparationer av lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvar omfattar även skötsel av mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement i enlighet med föreningens anvisningar, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att avhjälpa fel och brister i lägenheten med den skyndsamhet som felets eller bristens beskaffenhet kräver.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten, samt att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska vara fackmannamässigt utförda.

Vad som anses tillhöra lägenhetens inre regleras i 20 §. För underhåll m.m. av föreningens övriga egendom svarar bostadsrättsföreningen.

20 § Lägenhetens inre

Till lägenhetens inre räknas följande.

Generellt i lägenheten:

- icke bärande innerväggar,
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ytbeklädnad inklusive eventuell målning av samtliga tak, väggar och golv samt sådan underliggande ytbehandling som krävs för anbringande av ytbeklädnaden på ett fackmannamässigt sätt,
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- fönsterfoder, fönsterbrädor och dörrglas,
- dörr- och fönsterkarmar,
- ledningar för vatten, avlopp, värme och elektricitet till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar som befinner sig i lägenheten, kanalisationer och kopplingsdosor.
- fasta brytare och uttag för el,
- fasta belysningsarmaturer,
- elradiatorer,
- målning av vattenfyllda radiatorer,
- elektrisk golvvärme, med samtliga ingående komponenter,
- brandvarnare och eldsläckare,

- ventiler och eventuella filter till ventilationskanaler,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, lister, foder och stuckaturer,
- trycken, lås och beslag till innerdörrar,
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.

Särskilt beträffande badrum, duschrum och toalettutrymmen:

- väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt,
- vitvaror såsom tvättmaskin, torktumlare och torkskåp inklusive maskinernas anslutningsledningar för vatten och avlopp,
- elektrisk handdukstork,
- sanitetsporslin,
- fast inredning i form av skåp m.m.,
- belysningsarmaturer,
- vattenarmaturer och avstängningsventiler,
- golvbrunn med klämring, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- ventilationsfläkt

Särskilt beträffande kök:

- vitvaror såsom kyl, frys, ugn, spishäll och annan liknande utrustning som är integrerad i köksinredningen,
- integrerad diskmaskin och tvättmaskin inklusive maskinernas anslutningsledningar för vatten och avlopp,
- kökskåpa och fläkt,
- vattenarmaturer och avstängningsventiler,
- rensning av vattenlås,
- fast köksinredning i form av skåp m.m.

Särskilt beträffande balkong, altan, terrass m.m.:

- balkong- och altandörrar samt dörr till terrass,
- målning (dock inte utvändig målning) av balkong- altan- och terrassdörr samt till dessa hörande karmar,
- renhållning och snöskottning av balkong, altan och terrass, inklusive renhållning av kanaler m.m. för avrinning av dagvatten,
- ytskikten på balkongers, altaners och terrassers golv och tak samt insidan av väggar
- insidan av fronter på balkong, altan och terrass,
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- skötsel av mark som ingår i upplåtelsen
- iakttagande av ordning och skötsel av till lägenheten hörande förråd.

21 § Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag, förordning eller dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnader för åldersavdrag och liknande tillkommande kostnader.

22 § Ansvar för tidigare åtgärder

Bostadsrättshavaren har ansvaret för alla ändringar och installationer som vidtagits i lägenheten genom hans eller hennes försorg samt av tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

23 § Begränsat ansvar vid brand- eller vattenledningsskada samt vid ohyra

För reparationer till följd av brand- eller vattenledningsskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren själv eller av någon som hör till hans eller hennes hushåll. Detsamma gäller om vållandet, vårdslösheten eller försummelsen åvilar en gästande person, någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller av någon som i lägenheten utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavarens själv inte orsakat, gäller vad som sägs i första stycket endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Första stycket gäller i tillämpliga delar också sådana skador som orsakats av ohyra.

24 § Omfattande ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändringar i befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme eller ventilation eller 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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd enligt första stycket endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Om styrelsen lämnar tillstånd, åligger det bostadsrättshavaren att i förekommande fall svara för att erforderliga myndighetstillstånd söks och erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

25 § Anmälningsskyldighet

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen, utan dröjsmål, anmäla fel eller brister som påträffas i lägenheten om det rör sådant som bostadsrättsföreningen är ansvarig för enligt lag, förordning eller dessa stadgar.

26 § Skyldighet att ge föreningen tillträde

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Om inte muntlig överenskommelse kan nås med bostadsrättshavaren i samband med sådan åtgärd av enklare beskaffenhet, ska styrelsen skriftligen underrätta bostadsrättshavaren genom meddelande i lägenhetens brevinkast eller i entréhall.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde enligt första stycket, kan styrelsen komma att ansöka om särskild handräckning från kronofogdemyndigheten.

27 § Bostadsrättsföreningens rätt att utföra underhåll i lägenhet

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med underhåll eller ombyggnad av föreningens byggnader, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

28 § Skyldigheter vid utrotning av ohyra

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten. Detta gäller även om bostadsrättshavarens egen lägenhet inte besväras av ohyra.

29 § Bostadsrättshavares rätt till skadestånd

Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

30 § Rätten till andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen lämnar sitt skriftliga medgivande till detta.

31 § Rätten att inrymma utomstående person

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

32 § Avvikelse beträffande ändamålet med upplåtelsen

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse från detta om den är av avsevärd betydelse för föreningen eller för någon annan medlem i föreningen.

33 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 24, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

34 § Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Förverkande av bostadsrätt m.m.

35 § Hävande av upplåtelseavtal

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen upphäva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalat hävs, har föreningen rätt till skadestånd.

36 § Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet som tillträtts är, med de begränsningar som följer av denna paragraf, förverkad och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren *dröjer med att betala* insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd *upplåter lägenheten i andra hand*,
3. om lägenheten används *i strid mot 31 eller 32 §*,
4. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet orsakat 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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt *vanvårdas* eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits åt i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 18 § vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren *inte lämnar tillträde* till lägenheten enligt 26 och 28 §§ och han eller hon inte kan lämna giltig förklaring till detta,
7. om bostadsrättshavaren *inte fullgör annan skyldighet* och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. 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*, samt
9. om bostadsrättshavaren *utan behövtillstånd* utför en förändring av lägenhet som anges i 24 §.

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

37 § Rättelse efter tillsägning

Uppsägning som avses i 36 § första stycket 2, 3, 5–7 och 9 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i nämnda punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

38 § Verkan av att föreningen inte agerar i rätt tid

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 36 § första stycket 1–3, 5–7 eller 9, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick kännedom om förhållanden som avses i 36 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom

två månader från den dag då föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 36 § första stycket 2 uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 § Verkan av förverkande vid brottslig verksamhet

Bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 36 § första stycket 8 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har anmälts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller att det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt. att det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

40 § Verkan av förverkande vid sena betalningar

Är nyttjanderätten enligt 36 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren ska fullgöra sin betalningsskyldighet enligt första stycket, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

41 § Skyldigheten att omedelbart flytta eller rätten att kvarbo viss tid vid förverkande

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 36 § första stycket 1, 4–6 eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 40 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 36 § första stycket angiven anledning, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare.

42 § Föreningens rätt till skadestånd vid uppsägning till avflyttning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

43 § Försäljning av förverkad bostadsrätt

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Styrelsen

44 § Styrelsens storlek och sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

45 § Styrelsens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län

46 § Val av styrelse

Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om för ny period.

Till styrelseledamot och suppleant kan väljas myndig person som är

- medlem i föreningen,
- make eller sammanboende till medlem eller
- annan kvalificerad person.

47 § Konstitution

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och eventuellt andra funktioner.

48 § Beslutsförhet och beslut

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. Dock fordras för giltigt beslut att det är enhälligt när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

49 § Om protokoll vid styrelsens sammanträden

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som undertecknas av protokollföraren samt justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid sammanträdet. Protokollen skall förvaras betryggande och vara försedda med löpnummer i en obruten serie.

50 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

51 § Om styrelsens befogenheter

Styrelsen eller styrelseledamot får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avyttra föreningens fasta egendom och inte heller riva eller företa mera omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

52 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. att efter avslutat räkenskapsår redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna berättelse om verksamheten under räkenskapsåret (förvaltningsberättelse eller verksamhetsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under samma år (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
3. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning avseende det gångna räkenskapsåret,
4. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
5. att i förekommande fall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar,

6. att varje höst upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
7. att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
8. att ansvara för att författningsreglerade besiktningar och annan erforderlig syn genomförs av föreningens byggnader och övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för dessa samt gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
9. att upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.
10. att, i det fall föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

53 § Underrättelser till medlemmarna

Meddelanden från styrelsen lämnas till medlemmarna genom elektronisk post, skrivelser i medlemmarnas brevlådor/-inkast, på föreningens webbplats, i gemensamt kommunikationsverktyg eller genom anslag i trapphus.

Räkenskapsår och verksamhetsår

54 § Räkenskapsår och verksamhetsår

Föreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari – 31 december. Verksamhetsåret sammanfaller med räkenskapsåret.

Revisor

55 § Antal och val av revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen ska finnas en revisor. Revisorn väljs av föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman kan också välja en revisorssuppleant, om detta behov bedöms påkallat.

Revisor behöver inte vara medlem i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserad eller godkänd.

56 § Tidpunkt för revision

Revisorn ska bedriva granskningsarbetet avseende senast gångna räkenskapsår så att revisionen är avslutad senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Resultatet av revisionen ska revisorn dokumentera i en revisionsberättelse som avlämnas till styrelsen senast nämnda dag.

Föreningsstämma

57 § Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas före juni månads utgång.

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 60 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl för det. Styrelsen ska också utlysa sådan stämma då detta för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

58 § Motion till ordinarie stämma

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång, eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

59 § Handlingar till ordinarie stämma

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

60 § Kallelse

Styrelsen kallar till ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om på stämman förekommande ärenden.

Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

61 § Dagordning till ordinarie stämma

Till ordinarie föreningsstämma ska dagordningen innehålla följande punkter:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens verksamhetsberättelse och årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelse och revisor för tiden fram till näst ordinarie stämma
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner från medlemmarna enligt 58 §
18. Övriga anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

62 § Dagordning till extra stämma

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt 58 § punkterna 1–7 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

63 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Rösträtten utövas av medlemmen personligen eller i förekommande fall av den som enligt lag är medlemmens rättslige ställföreträdare.

Röstberättigad är endast medlem som vid tidpunkten för stämman har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lagar och förordningar.

64 § Ombud och biträde

Röstberättigad medlem får utnyttja sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska lämna skriftlig daterad fullmakt, ej äldre än ett år, som visar hans eller hennes rätt att rösta vid den aktuella stämman. Ombud får endast företräda en (1) medlem.

Till sin hjälp får medlem under stämman använda sig av biträde. Medlem får dock inte biträdas av fler än en person. Biträdet har yttranderätt på stämman.

För en fysisk person får endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon, myndigt barn eller god man vara ombud eller biträde.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

65 § Omröstning

Omröstningar på stämman sker öppet genom acklamation. Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

66 § Beslut

På stämman får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

Stämmans mening är den för vilken mer än hälften av de avgivna rösterna har lämnats. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av stämmans ordförande. Blankröst räknas inte som en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat bestämts innan valet förrättades.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

67 § 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 för medlemmen 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

68 § Resultatdisposition

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

69 § Valberedning

Valberedningen utses av ordinarie stämma för tiden till dess att nästa ordinarie stämma hålls. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val förrättas på föreningsstämman.

Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

70 § Protokoll från stämma

Ordförande på föreningsstämma ska se till att protokoll förs.

Beträffande protokollets innehåll ska

- röstlängden antingen tas in i eller bifogas protokollet,
- samtliga fattade beslut tydligt framgå samt
- om omröstning skett resultatet av denna anges.

Protokollet ska undertecknas av ordföranden på stämman, protokollföraren samt de av stämman valda justeringspersonerna. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

Fond för yttre underhåll

71 § Fond för yttre underhåll

Inom bostadsrättsföreningen ska finnas en fond för yttre underhåll.

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

Avsättningar till fonden ska ske i enlighet med underhållsplanen enligt 52 § 9, dock minst med 0,5 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Utdelning, upplösning och likvidation

72 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

Övrigt

73 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) och andra författningar.

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

74 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras av föreningsstämma om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.