

STADGAR FÖR ~~BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TAMBOUR~~

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är ~~Bostadsrättsföreningen Tambour~~. Styrelsen har sitt säte i Mölndals kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrättsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Föreningen avser att teckna hyreskontrakt för lokal i närliggande fastighet samt erbjuda ett utbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Kynningsrud Bostäder AB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen då denna förvärvar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12-del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Beslut om ändring av andelstal är giltig endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Föreningens löpande utgifter, inklusive amorteringar, samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, ytenhet eller uppmätt individuell förbrukning. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för administrativa kostnader avseende individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan samt fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet.

Om föreningen blir frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt enligt Mervärdesskattelagen (1994:200) för upplåtelsen ska bostadsrättshavare utöver årsavgiften erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Tillägget för mervärdesskatt är i övrigt likställt med årsavgift.

Om det i årsavgiften ingår ersättning för informationsteknologi kan styrelsen besluta att ersättning avseende dessa ändamål fördelas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och TV kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodatum till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassokostnader enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren (köpare) med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). I det fall en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

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

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Överlåtelseavtalet

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 7

När bostadsrätt överlåts till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person som en bostadsrätt överlåts till, inte antas till medlem i föreningen.

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

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 bodelningen 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 angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om, de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om förvärvaren i strid med §7 första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått **till bostadsrättshavarens make** eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får make/sambo vägras inträde i föreningen endast då make/sambo inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap

och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut. Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventiler till ventilationskanaler, svagströmsanläggningar, gas och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren de vertikala ledningarna, dock målning av dessa;
- Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, alternativt digitalt lås, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av lägenhetsdörrarnas yttersidor;
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer;
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- Elradiatorer samt elektrisk golvvärme;
- Varmvattenberedare;
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- Brandvarnare; samt
- Fönster- och dörrglas, samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar Bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt;
- Inredning, belysningsarmaturer;
- Vitvaror, sanitetsporslin;
- Golvbrunn inklusive klämring, samt rensning av densamma;
- Eventuell tvättmaskin och/eller torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- Kranar och avstängningsventiler;
- Ventilationsfläkt; samt
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar Bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror, köksfläkt, ventilation, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; samt
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller skada på stamvattenledning i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för så k "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand och vattenskada.

Omfattar upplåtelsen förråd utanför bostaden svarar bostadsrättshavaren för att hålla det i gott skick. Vid skada genom åverkan svarar bostadsrättshavaren för återställande. Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för planerat löpande underhåll av förråd. Omfattar upplåtelsen förråd inom bostadslägenheten svarar bostadsrättshavaren för allt underhåll.

Om upplåtelsen omfattar mark, såsom exempelvis uteplats, altan eller egen ingång, svarar bostadsrättshavaren för allt underhåll samt i förekommande fall även renhållning och snöskottning samt säkerställande att avrinning för dagvatten inte hindras.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong eller terrass skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning samt säkerställande att avrinning för dagvatten inte hindras. Extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner och orsaka skada. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötseln. Övrigt underhåll, såsom betongplatta och infästningar, avseende balkongen åvilar föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättshavaren skall vi anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring och bostadsrättstillägg. Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastighetens utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller sådana åtgärder som påverkar brandskyddet, där inkluderas ingrepp i ventilation, röckanaler samt eldstäder, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markyta som kan medföra skador på gårdsbjälklag eller försörjningsanläggningar.

Bostadsrättshavaren får inte på balkong/terrass utan styrelsens tillstånd vidta ingrepp eller göra infästningar i konstruktion såsom golv, fasad/vägg, tak eller balkongräcke. Bostadsrättshavaren får inte heller utan styrelsens tillstånd anbringa annat fast ytskikt än det ursprungliga.

Installationer så som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor eller annan infästning får monteras på husets utsida, endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installationen.

§ 12

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 försämrar deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden också fullgörs av den eller de som

- a) hör till hans eller hennes hushåll
- b) besöker honom eller henne som gäst
- c) han eller hon har inrymt i lägenheten
- d) där utför arbete för hans eller hennes räkning

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen

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

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist och tillträde till lägenheten

§ 13

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 10 §, så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevkast.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 16 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrning till juridisk person kan accepteras efter särskild prövning.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning. Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmen vid upplåtelse i andra hand. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 15

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

§ 16

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen hävas upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med

styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Föreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen och har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlems-förhållandena i föreningen. När en ny medlem har gått in i föreningen, om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

Medlemsförteckningen ska utöver ovan ange:

1. Dagen för utfärdandet,
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. Dagen för Bolagsverket registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
4. Medlemmens namn, postadress samt tidpunkten för medlemmens inträde och utträde i föreningen,
5. Insatsen för bostadsrätten, och
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten.

Förverkande och uppsägning

§ 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer av 7 kap 19 och 20 §§ bostadsrättslagen (1991:614), förverkad och föreningen således 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 anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodag när det gäller bostadslägenhet eller mer än två vardagar från förfallodagen när det gäller lokal.
2. om bostadsrättshavaren utan erforderliga tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte, utan oskäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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 eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 20

Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt § 12 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ska förrän socialnämnden har underrättats enligt § 12 andra stycket punkt 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 19 punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Tredje stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåtelsen i andra hand på sätt som anges i § 14 stycke 2.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 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 reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, för denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon 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 varit 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 inom den tid som angetts § 19 första stycket, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 har han skyldighet att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24

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

Tvångsförsäljning

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna, kan endast, utses av föreningsstämman och för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnasta ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Valbar är endast myndig person.

Med undantag för andra stycket gäller att under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses av Kynningsrud Bostäder

AB och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av Kynningsrud Bostäder AB. Ledamot och suppleant utsedda av Kynningsrud Bostäder AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgång och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att iakttä god styrelsesed,
- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmar som begär det.

Styrelseprotokoll

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall registreras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 30

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 ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Avyttring m m

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Revisorer

§ 34

Revisorer skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 35

Revisorer skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorererna eventuellt gjorda anmärkningar.

Föreningsstämma

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige. Det är föreningens medlemmar som har rätt att närvara på föreningsstämma.

Utomstående har rätt att närvara och yttra sig vid föreningsstämman om samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman röstar för det.

Utomstående har dock alltid rätt att närvara och yttra sig på föreningsstämman om företrädare för föreningen har begärt att han eller hon ska vara föreslagen som stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till föreningsstämmans genomförande.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. Föreningsstämman kan hållas på ort för styrelsens säte eller i Göteborg. Föreningen får hålla digital föreningsstämma.

Motionsrätt

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före februari månads utgång eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 39

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

Dagordning

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
2. Val av ordföranden på föreningsstämman.
3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Vid förslag om stadgeändring skall de fullständiga stadgarna hållas tillgängliga från tidpunkten för kallelsen.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning, postbefordran av brev eller e-post.

Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

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

Röstning

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem rätt att närvara, yttra sig samt att rösta med en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Om en medlem äger flera bostadsrätter har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående får vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem i föreningen. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Biträde

§ 44

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

§ 45

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, är giltig endast efter godkännande av Kynningsrud Bostäder AB.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

§ 47

Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden, om sådan upprättas, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut skall föras in samt
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall förvaras betryggande och hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 48

Meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning, postbefordran av brev eller e-post.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

§ 49

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller enligt underhållsplan.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Första underhållsplanen skall dock upprättas senast vid tidpunkt för godkänd slutbesiktning av föreningens byggnad. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 50

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.

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

Upplösning och likvidation

§ 51

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

Övrigt

§ 52

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) och andra tillämpliga lagar.