



STADGAR

**BRF NAVET 1**

LINDHOLMEN

ORG. NR. 769620-8797



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	FÖRENINGEN .....	1
	1§ Föreningens firma, ändamål och säte .....	1
	2§ Upplåtelsens omfattning m.m.....	1
	3§ Definitioner.....	1
	4§ Medlemskap och allmänna bestämmelser.....	1
	5§ Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt och andelsförvärv .....	1
2.	AVGIFTER TILL FÖRENINGEN .....	2
	6§ Allmänt om avgifter till föreningen .....	2
	7§ Årsavgift.....	2
	8§ Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand.....	2
	9§ Ränta och inkassoavgift vid sen betalning.....	3
	10§ Övriga avgifter .....	3
	11§ Föreningens legala panträtt .....	3
3.	STYRELSE OCH LEDAMÖTER .....	3
	12§ Om styrelsen.....	3
	13§ Konstituering och beslutsförhet .....	4
	14§ Styrelsens åligganden .....	4
	15§ Firmateckning .....	4
	16§ Sammanträden och protokoll.....	4
	17§ Gällande beslut.....	5
	18§ Förvaltning och besiktning .....	5
	19§ Likvärdighetsprincipen .....	5
	20§ Valberedning .....	5
	21§ Föreningens revisor .....	5
4.	FÖRENINGSTÄMMA.....	6
	22§ När stämma skall hållas .....	6
	23§ Kallelse till stämma.....	6
	24§ Motionsrätt .....	6
	25§ Dagordning .....	6
	26§ Stämmoprotokoll.....	7
	27§ Rösträtt, ombud och biträde .....	7
	28§ Beslut och omröstning.....	7
	29§ Ändring av stadgarna.....	8
	30§ Särskilda beslut.....	8
	1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden .....	8
	1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden .....	8
	2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet .....	8
	3. Utvidgning av föreningens verksamhet .....	8
	4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt.....	8
5.	UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BR .....	9
	31§ Upplåtelseavtal och förhandsavtal .....	9
	31A§ Hävning av upplåtelseavtal .....	9

32§ Formkrav vid överlåtelse .....	9
33§ Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	9
34§ Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt.....	9
35§ Betalningsansvar vid övergång .....	10
6. BRH RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....	10
36§ Om bostaden .....	10
37§ Ingrepp i lägenhet.....	11
38§ Inneboende .....	11
39§ Sundhet, ordning och skick.....	11
40§ Upplåtelse av lägenhet i andrahand.....	11
41§ Nekande av andrahandsuthyrning .....	12
42§ Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar och vid brandskada.....	12
42A§ Allmän gränsdragningslista .....	12
43§ Balkong, uteplats och takterrass .....	14
43A§ Gränsdragningslista balkong/uteplats .....	14
44§ Kök och våtutrymmen .....	14
44A§ Gränsdragningslista kök /badrum (våtutrymmen).....	14
45§ Bostadsrättsföreningens ansvar .....	15
45A§ Gränsdragningslista BRF.....	15
46§ Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrätthavare svarar för .....	16
47§ Bostadsrätthavarens skyldighet att anmäla brister.....	16
48§ Föreningens rätt att avhjälpa brister.....	16
49§ Åtgärder i lägenhet som vidtagits av tidigare innehavare.....	16
50§ Ersättning vid skada.....	16
51§ Tillträde till lägenhet .....	16
7. AVSÄGELSE OCH FÖRVERKANDE .....	17
52§ Avsägelse av bostadsrätt .....	17
53§ Förverkandegrunder .....	17
1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift .....	17
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse .....	17
3. Olovlig andrahandsupplåtelse .....	17
4. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem.....	17
5. Ohyra .....	17
6. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick .....	17
7. Vägrat tillträde.....	17
8. Skyldighet av synnerlig vikt.....	17
9. Brottslig förfarande m.m. ....	17
54§ Hinder för förverkande.....	17
55§ Hinder för förverkande.....	18
56§ Hinder för förverkande.....	18
57§ Avflyttning .....	19
58§ Uppsägning.....	19
59§ Tvångsförsäljning.....	19
8. BRF FONDER .....	19
60§ Underhållsfond .....	19



61§ Fonder för underhåll .....	20
9. ÅRSREDOVISNING.....	20
62§ Räkenskapsår.....	20
63§ Årsredovisning och fördelning av överskott.....	20
64§ Årsredovisningen och revisorernas berättelse .....	20
10. ÖVRIGT .....	20
65§ Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses .....	20
66§ Meddelanden till medlemmarna.....	20
67§ Annan lagstiftning.....	20



# 1. FÖRENINGEN

## 1§ Föreningens firma, ändamål och säte

- Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen.
- 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 lokaler, till nyttjande och utan tidsbegränsning.
- Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborg, Göteborgs kommun.

## 2§ Upplåtelsens omfattning m.m.

- Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.
- En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av bostadslägenhet eller del av huset.

## 3§ Definitioner

- Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.
- En lägenhet är en bostadslägenhet. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annat utrymme än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.
- Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare, förkortat brh.

## 4§ Medlemskap och allmänna bestämmelser

- Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
- Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att hen får stanna som medlem.
- Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
- Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
- Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

## 5§ Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt och andelsförvärv

- 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 hen som bostadsrättshavare.
- Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att hen 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. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

- Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.
- Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

## 2. AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

### 6§ 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.
- Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen, ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.
- Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.
- Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, postgirokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### 7§ Årsavgift

- Styrelsen skall fastställa årsavgiften. Årsavgiften avvägs så att den kommer att motsvara vad som belöper lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med underhållsplan (12§) och fördelas efter andelstal beslutade av styrelsen. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten 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. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.
- Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten skall erläggas efter förbrukning och area. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.
- För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

### 8§ Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand

- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand kan tas ut efter beslut av styrelsen.

- För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för överlåtelsen enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbelopp vid tidpunkten då föreningen underrättats om pantsättningen, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
- Föreningen äger 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 10 % av gällande prisbasbelopp för året då lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

#### 9§ Ränta och inkassoavgift vid sen 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 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 m.m.

#### 10§ Övriga avgifter

- För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.
- 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 insatser bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

#### 11§ 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.

## 3. STYRELSE OCH LEDAMÖTER

#### 12§ Om styrelsen

- 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.
- Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.
- Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två år. 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. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.
- Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.
- Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

### **13§ Konstituering och beslutsförhet**

- Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen ska inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma..
- Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av styrelsen fattade beslut fordras, att mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.
- Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

### **14§ Styrelsens åligganden**

- Det åligger styrelsen:
- 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 (resultaträkningen) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för de kommande räkenskapsåret,
- Att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Att senast sju veckor före årsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### **15§ Firmateckning**

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

### **16§ Sammanträden och protokoll**

- 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.
- Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.



- Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

### **17§ Gällande beslut**

- Utan föreningstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.
- Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.
- Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.
- 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.

### **18§ Förvaltning och besiktning**

- Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation.
- Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen
- Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

### **19§ Likvärdighetsprincipen**

- 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.

### **20§ Valberedning**

- Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.
- Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

### **21§ Föreningens revisor**

- För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och i förekommande fall en revisorsuppleant.
- Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsen förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse. Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred 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 revisionsred.
- För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## 4. FÖRENINGSTÄMMA

### 22§ När stämma skall hållas

- Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hålls en gång om året före juni månads utgång, dock tidigast 3 veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.
- Extra stämma hålls om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma skall även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom 2 veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

### 23§ Kallelse till stämma

- Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.
- Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eljest för styrelsen känd adress.
- Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Om det krävs för att föreningsstämlobeslut 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.
- Vid ordinarie stämma (årsstämma) får kallelsen utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma hålls.
- Vid extra stämma får kallelsen utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före extra stämma. 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.

### 24§ Motionsrätt

- Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### 25§ Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- 1. Stämmans öppnande
- 2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
- 3. Val av stämмоordförande
- 4. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
- 5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6. Val av rösträknare
- 7. Fastställande av dagordningen
- 8. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10. Föredragning av revisionsberättelsen
- 11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

- 14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16. Val av revisor och suppleant
- 17. Val av valberedning
- 18. Övriga ärenden, av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) vilka angivits i kallelsen
- 19. Stämmans avslutande
- På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma samt punkter enligt 1-8 och 19 ovan.
- Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

#### **26§ Stämmoprotokoll**

- Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller
- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.
- Protokoll skall förvaras betryggande.
- Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara av styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

#### **27§ Rösträtt, ombud och biträde**

- Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.
- Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
- Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
- En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

#### **28§ Beslut och omröstning**

- Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden 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.
- Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
- De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614). För stadgeändringar hänvisas till 29§.

### **29§ Ändring av stadgarna**

- 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, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.
- Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.
- Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.
- Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

### **30§ Särskilda beslut**

- För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

#### **1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden**

- Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### **1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden**

- Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

#### **2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet**

- Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### **3. Utvidgning av föreningens verksamhet**

- Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

#### **4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt**

- Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
- Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 2 eller 4 ovan.

## 5. UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BR

### 31§ Upplåtelseavtal och förhandsavtal

- Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.
- Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

### 31A§ Hävning 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 häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### 32§ Formkrav vid överlåtelse

- Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.
- Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.
- En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.
- Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

### 33§ 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. Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.
- En överlåtelse som avses i 34 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

### 34§ Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

- När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.
- En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.
- Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från

uppmeningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

- Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäliga kan fodras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
- I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.
- Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmeningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.
- En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet. Samtycke behövs dock inte vid
  - 1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
  - 2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

### 35§ Betalningsansvar vid övergång

- 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 vilken bostadsrätten övergått från för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

## 6. BRH RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36§ Om bostaden

- 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 såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.
- 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 avtalas.
- 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,
- -Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

### **37§ Ingrepp i lägenhet**

- Bostadsrätten får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
- - Ingrepp i bärande konstruktion,
- - Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- - Annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

### **38§ Inneboende**

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

### **39§ Sundhet, ordning och skick**

- När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hen 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som födras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar, däribland ordningsstadgar inom BRF och samfälligheten där fastigheten är medlem. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt 42§ fjärde stycket 2.
- Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och 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 störningar är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. 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

### **40§ Upplåtelse av lägenhet i andrahand**

- En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 36 § tredje stycket.
- Samtycke behövs dock inte, om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av
- 1. en juridisk person som hade pantrett i bostadsrätten och som inte angivits till medlem i föreningen, eller
- 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

- Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

#### 41§ Nekande av andrahandsuthyrning

- Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall 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.
- Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor och avgifter.

#### 42§ Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar och vid brandskada

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationskyldighet. 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. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.
- Generellt räknas följande till lägenheten: (för detaljerad översikt hänvisas till efterföljande gränsdragningslistor 42-45§)
  - lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
  - lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
  - rökgångar,
  - glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
  - lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
  - svagströmsanläggningar.
- Bostadsrättshavaren svara dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.
- Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.
- För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom
  - 1. hens egen vårdslöshet eller försummelse eller,
  - 2. vårdslöshet eller försummelse av
    - A) någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
    - B) någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller
    - C) någon som för hens räkning utför arbeten i lägenheten.

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

- Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

#### 42A§ Allmän gränsdragningslista

HALL	BRF	BRH	
------	-----	-----	--



<b>Entredörr</b>			
Dörrblad karm och foder (utsida)	x		Åverkan på dörren står BRH för, (inbrott, räddningstjänst etc.)
Låscylinder, låskista och beslag		x	
Dörrhandtag och beslag		x	
Ringklocka		x	
Namnskylt	x		
Tröskel och tätningslist		x	
Ytskikt i hall		x	
Elcentral		x	BRF:s ansvar för elmatning fram till central
Nätverksport		x	BRF:s ansvar för nätverkskabel fram till uttag
Porttelefon	x		
Garderober		x	

<b>VARDAGSRUM</b>	<b>BRF</b>	<b>BRH</b>	
Ytskikt		x	
Com Hem uttag	x		
<b>SOVRUM</b>	<b>BRF</b>	<b>BRH</b>	
Ytskikt		x	
Com Hem uttag	x		
Garderober		x	

<b>KLÄDKAMMARE</b>	<b>BRF</b>	<b>BRH</b>	
Ytskikt		x	
Ventilationsdon		x	BRF:s ansvar för injustering och kanal efter don
Garderob		x	

<b>ELARTIKLAR</b>	<b>BRF</b>	<b>BRH</b>	
Eldragning i lgh		x	
Strömbrytare/vägguttag		x	
Lampbyte		x	
Funktionskontroll jordfelsbrytare		x	
Säkringar i lgh		x	
Brandvarnare	x		BRH:s ansvar att brandvarnaren fungerar

<b>VÄGGAR I LGH</b>	<b>BRF</b>	<b>BRH</b>	
Bärande väggar	x		
Icke bärande väggar		x	
Innerdörrar		x	
Finsnickeri/lister/trösklar/foder		x	

#### 43§ Balkong, uteplats och takterrass

- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.
- För ytterligare information om bostadsrättshavarens ansvarsområde hänvisas till gällande gränsdragningslista enligt 43A§.

#### 43A§ Gränsdragningslista balkong/uteplats

BALKONG/UTEPLATS	BRF	BRH	
Nedre glaspartier	x		BRH ansvarar för tvätt
Inglasning		x	
Väggarmatur och vägguttag	x		BRH ansvarar för lampbyte
Väggbeklädnad (fasad)	x		
Golv		x	
Balkongdörr	x		BRH ansvarar för tvätt av ruta

#### 44§ Kök och våtutrymmen

- Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:
- -Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- -Inredning och belysningsarmaturer
- -Elektrisk handdukstork
- -Vitvaror och sanitetsporslin
- -Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- -Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- -Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- -Vitvaror
- -Kökskåpa och ventilationsdon, bostadsrättshavaren svarar för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter
- För ytterligare information om bostadsrättshavarens ansvarsområde hänvisas till gällande gränsdragningslista enligt 44A§.

#### 44A§ Gränsdragningslista kök /badrum (våtutrymmen)

KÖK	BRF	BRH	
Köksstommar och lådor		x	
Kökskåpa och filter		x	BRF: ansvar för injustering och kanal efter kåpa
Diskbänk		x	
Diskmaskin		x	
Kyl/frys		x	
Spis/ugn/micro		x	
Ytskikt; bänkskiva, kakel, skåpluckor		x	

BADRUM	BRF	BRH	
Tvättställ		x	

Badrumsskåp		x	
Blandare tvättställ/dusch		x	
Vattenlås/golvbrunn		x	
Avloppsstam	x		
Toalettstol		x	
Badkar/duschkabin/dusch		x	
Tvättmaskin/tortumlare		x	
Handdukstork		x	
Golvvärme		X	
Ytskikt i Badrum		X	
Ventilationsdon		x	BRF:s ansvar för injustering och kanal efter don
VA-ledningar		x	BRF:s ansvar fram till huvudavstängning

#### 45§ Bostadsrättsföreningens ansvar

- Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:
- -Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- -Ledningar för avlopp, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- -Värmepump
- -Vattenfyllda radiatorer och värmeledningar
- -Golvbrunn (Bostadsrätthavare ansvarar för rengöring)
- -Ytter- balkong och altandörrar med tillhörande karmar
- -Fönsterbågar och fönsterkarmar
- -Målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- -Rökkanaler
- Lägenhetsförråd
- -Brevlådor

#### 45A§ Gränsdragningslista BRF

FÖNSTER	BRF	BRH	
Karm och båge	x		
Fönsterruta	x		
Invändig målning		x	
Utvändig målning	x		
Fönsterbleck	x		
Fönsterbänk		x	
Tätninglistor		x	
Friskluftsdon		x	BRF:s ansvar för injustering

LÄGENHETSFÖRRÅD	BRF	BRH	
Inhängning/nätdörr	x		BRH ansvarar för lås på förrådsdörr

RADIATORER	BRF	BRH	
------------	-----	-----	--

Injustering och avluftning	x		
Ventiler	x		

BREVLÅDOR	BRF	BRH	
Brevlåda	x		
Namnskylt	x		

#### 46§ Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrätthavare svarar för

- Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavarens lägenhet.

#### 47§ Bostadsrätthavarens skyldighet att anmäla brister

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

#### 48§ Föreningens rätt att avhjälpa brister

- Om bostadsrätthavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 42-45 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrätthavarens bekostnad

#### 49§ Åtgärder i lägenhet som vidtagits av tidigare innehavare

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

#### 50§ Ersättning vid skada

- Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrätthavare 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, se 42§ ovan.

#### 51§ Tillträde till lägenhet

- Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt till att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 48§. När bostadsrätthavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 52§ eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrätthavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrätthavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.
- Bostadsrätthavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.
- Om bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## 7. AVSÄGELSE OCH FÖRVERKANDE

### 52§ Avsägelse av bostadsrätt

- En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.
- Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

### 53§ Förverkandegrunder

- Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträds är, med de begränsningar som följer av 54, 55 och 56 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

#### 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 hen att fullfölja sin betalningsskyldighet,

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

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

#### 3. Olovlig andrahandsupplåtelse

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

#### 4. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

- om lägenheten används i strid med 36 eller 38§.

#### 5. Ohyra

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

#### 6. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 39§ vid användning av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

#### 7. Vägrat tillträde

- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 51§ och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

#### 8. Skyldighet av synnerlig vikt

- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

#### 9. Brottslig förfarande m.m.

- 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.

### 54§ Hinder för förverkande

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

- Uppsägning på grund av förhållande som avses i 53 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
- Uppsägning på grund av förhållande som avses i 53 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.
- Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 53 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 40 och 41§§.
- Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 38 § punkt 6 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 53 § punkt 6 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. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 40§.
- Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 53, punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

#### 55§ Hinder för förverkande

- Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 53§ 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 39§ tredje stycket.
- Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 53§ 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 53§ 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.
- En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 53 § punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts 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 det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### 56§ Hinder för förverkande

- Är nyttjanderätten enligt 53§ 2 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:
- 1 om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

- 2 om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.
- Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om hen varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.
- Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 53§ 2, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheterna.
- Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställs enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).
- Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

### 57§ Avflyttning

- Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 53§ 1, 5-7 eller 9, är hen skyldig att flytta genast.
- Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 53§ 3, 4 eller 8 får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 53§ 2 och bestämmelserna i 56§ tredje stycket är tillämpliga.
- Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 53 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 56§.

### 58§ Uppsägning

- En uppsägning skall vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.
- Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### 59§ Tvångsförsäljning

- Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 53§, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
- Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

## 8. BRF FONDER

### 60§ Underhållsfond

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

### 61§ Fonder för underhåll

- Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Därutöver kan det upprättas individuella fonder för bostadsrättshavares underhåll av lägenheterna.
- Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt 61§ ovan.
- Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

## 9. ÅRSREDOVISNING

### 62§ Räkenskapsår

- Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

### 63§ Årsredovisning och fördelning av överskott

- Styrelsen ska senast inom sju 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, amortering eller balanseras i ny räkning.

### 64§ Årsredovisningen och revisorernas berättelse

- Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före årsstämma.

## 10. ÖVRIGT

### 65§ Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

- Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas, efter att verksamheten avvecklats, mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### 66§ Meddelanden till medlemmarna

- Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

### 67§ Annan lagstiftning

- I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) 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.





Härmed intygas att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen vid föreningsstämmor den 13:e Juni 2018 och 24:e oktober 2018.

**Göteborg 2019-02-26**

---

Andreas Wikberg  
*Styrelseordförande*

---

Henrik Mattsson  
*Styrelseledamot*

---

Sahar Sharifi  
*Styrelseledamot*

---

Christian Bergström  
*Styrelseledamot*