

Stadgar
Brf Navet 3 på Lindholmen

Innehållsförteckning

1 § Namn, säte och ändamål.....	4
2 § Medlemskap och överlåtelse	4
3 § Medlemskapsprövning – juridisk person	4
4 § Medlemskapsprövning – fysisk person	4
5 § Bosättningskrav.....	4
6 § Andelsägande	4
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	5
8 § Årsavgiftens beräkning.....	5
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
10 § Övriga avgifter	5
11 § Betalning av avgifter	5
FÖRENINGSSTÄMMA	5
12 § Föreningsstämma.....	5
13 § Motioner	6
14 § Extra föreningsstämma	6
15 § Dagordning	6
16 § Kallelse till föreningsstämma	7
17 § Rösträtt.....	7
18 § Ombud och biträde.....	7
19 § Röstning.....	8
20 § Jäv	8
21 § Resultatdisposition	8
22 § Valberedning.....	8
23 § Stämmans protokoll	8
STYRELSE OCH REVISION	9
24 § Styrelsens sammansättning.....	9
25 § Konstituering.....	9
26 § Styrelsens protokoll.....	9
27 § Beslutförhet och röstning.....	9
28 § Beslut i vissa frågor	9
29 § Jäv	9
30 § Styrelsens åligganden.....	10
31 § Medlems- och lägenhetsförteckning	10

32 § Revisor.....	11
33 § Revisionsberättelse	11
34 § Räkenskapsår.....	11
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	11
35 § Bostadsrättshavarens ansvar	11
36 § Ytterligare installationer.....	12
37 § Brand- och vattenledningsskador	12
38 § Komplement	12
39 § Felanmälan	12
40 § Gemensam upprustning	12
41 § Vanvård.....	13
42 § Övriga anordningar	13
43 § Förändring i lägenhet	13
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	14
44 § Användning av bostadsrätten	14
45 § Sundhet, ordning och gott skick	14
46 § Tillträdesrätt.....	14
47 § Andrahandsuthyrning	14
48 § Inneboende.....	14
FÖRVERKANDE.....	15
49 § Förverkandegrunder	15
50 § Tvångsförsäljning.....	15
ÖVRIGT.....	15
51 § Meddelanden	15
52 § Elektronisk kommunikation.....	15
53 § Framtida underhåll	16
54 § Underhållsplan.....	16
55 § Upplösning och likvidation.....	16
56 § Tillämpliga regler	16
57 § Stadgeändring.....	16
58 §: Digital föreningsstämma	16

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen. Styrelsen har sitt säte i Göteborg, Göteborgs kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostads-rättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

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

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte beviljas medlemskap i föreningen. Kommun och landsting får dock inte vägras medlemskap.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelse-avgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärde-delar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen och får uppgå till högst **3,5 %** av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen och får uppgå till högst **1,5 %** av gällande prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp, i enlighet med bostadsrättslagen.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse till föreningsstämma

- Kallelseinnehåll och ärenden
 - Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas.
 - Beslut får endast fattas i de ärenden som anges i kallelsen.
- Tidsfrister för kallelse
 - Kallelse ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.
 - Om ett beslut kräver att två stämmor hålls enligt lag eller stadgar, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas förrän den första stämman har hållits.
 - I kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut som fattades vid den första stämman.
 - Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare från den första stämmodagen, måste en särskild kallelse utfärdas enligt samma tidsfrister som för en ny stämma.
- Sätt att kalla till stämma
 - Kallelse till föreningsstämma ska vara skriftlig och kan ske elektroniskt om medlem har lämnat skriftligt samtycke.
 - Elektronisk kallelse kan skickas via e-post eller annan digital plattform som styrelsen beslutar.
 - Kallelse ska även anslås på en väl synlig plats inom föreningens fastighet och kan publiceras på föreningens officiella hemsida.
- Bilagor och dokumentation
 - Underlag för ärenden som hänskjutits av styrelsen eller föreslagits av medlem ska bifogas kallelsen.
 - Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både nuvarande stadgar och föreslagna ändringar.
 - Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna enligt 31 § punkt 4.

Styrelsen ansvarar för att hålla medlemsregistret uppdaterat

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndigt person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar

- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv 2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan

förpliktelse gentemot föreningen 3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

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

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

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familje-hushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyres-nämnden.

29 § Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktör i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en (1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrätts-föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlemsnamn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

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

32 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

33 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutnings-kopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutnings-kopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gas-ledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vatten-ledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

1. Tillåtna förändringar och krav på styrelsens godkännande

Bostadsrättshavaren har rätt att utföra förändringar i lägenheten, men vissa åtgärder kräver styrelsens skriftliga godkännande innan arbetet påbörjas. Detta gäller vid:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Andra väsentliga förändringar av lägenheten som kan påverka byggnadens konstruktion, funktion eller säkerhet.

Styrelsen får endast neka tillstånd om förändringen:

- Medför skada på föreningens byggnad eller fastighet.
- Kan orsaka påtaglig olägenhet för annan medlem.
- Strider mot gällande lagar, myndighetsbeslut eller byggnormer.

Om styrelsen nekar tillstånd ska beslutet vara skriftligt motiverat och meddelas bostadsrättshavaren inom tre (3) månader från att fullständig ansökan lämnats in.

2. Bostadsrättshavarens ansvar vid förändringar

Vid alla förändringar är bostadsrättshavaren ansvarig för att:

- Inhämta nödvändiga myndighetstillstånd innan åtgärden påbörjas.
- Utföra arbetet på ett fackmässigt sätt enligt gällande bygg- och säkerhetsregler.
- Stå för alla kostnader och eventuella skador som uppstår till följd av förändringen.
- Om åtgärden innebär förändringar som kräver framtida underhåll, kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren tecknar ett skriftligt underhållsavtal där det framgår vem som ansvarar för underhållet.

3. Konsekvenser vid otillåtna åtgärder

Om bostadsrättshavaren genomför en förändring utan erforderligt godkännande, eller på ett sätt som orsakar skada eller risk för föreningen eller andra medlemmar, kan föreningen:

1. Kräva att åtgärden återställs på bostadsrättshavarens bekostnad.
2. Kräva att bostadsrättshavaren ersätter föreningen för eventuella kostnader och skador som uppstått.
3. I allvarliga fall, om bostadsrättshavaren vägrar rätta till brister efter uppmaning, kan föreningen vidta juridiska åtgärder enligt bostadsrättslagen, vilket kan innebära att bostadsrätten förverkas.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsuthyrning

- En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast efter styrelsens skriftliga godkännande.
- Styrelsen får bevilja andrahandsupplåtelse för ett (1) år i taget. Efter denna period måste en ny ansökan göras.
- Styrelsen får neka andrahandsuthyrning om det finns befogade skäl att tro att upplåtelsen kan orsaka men för föreningen.
- Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt bostadsrättslagens regler i följande fall förutsatt att bostadsrättshavaren inte vidtagit rättelse inom föreskriven tid:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Innan föreningen säger upp bostadsrättshavaren ska en skriftlig rättelseanmaning skickas, om detta krävs enligt bostadsrättslagen. Uppsägning får endast ske om bostadsrättshavaren inte vidtar åtgärder inom den tid som anges i rättelseanmaningen.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

50 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

51 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller genom utdelning.

52 § Elektronisk kommunikation

- Föreningen kan använda elektroniska hjälpmedel för att befordra kallelser, meddelanden och annan information till medlemmarna.
- Medlem måste samtycka skriftligen till att ta emot information elektroniskt. Medlem har rätt att när som helst återkalla sitt samtycke.

53 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

54 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genom-förande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

55 § Upplösning och likvidation

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

56 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

- Stadgeändring sker genom beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.
- Den första stämmans beslut kräver enkel majoritet, och den andra stämmans beslut kräver att minst två tredjedelar av de röstande röstar för beslutet.

58 §: Digital föreningsstämma

- Föreningen får hålla föreningsstämmor helt digitalt om det finns tekniska förutsättningar och det beslutas av styrelsen.
- Vid en digital stämma ska alla röstberättigade medlemmar ges möjlighet att delta och rösta på lika villkor.
- Styrelsen ska ansvara för att använda en **säker och tillförlitlig** digital plattform samt tillhandahålla **support** för medlemmar vid behov.

Vid digital föreningsstämma ska föreningen använda en teknisk lösning som gör det möjligt för alla medlemmar att delta på lika villkor. Omröstningar ska genomföras på ett sätt som säkerställer anonymitet vid personval och att samtliga röstberättigade har tillgång till instruktioner och support

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den _____(datum)

och

den _____(datum)

_____ (ort) den _____(datum)

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmén

.....

.....

.....

.....

.....

.....