

Stadgar
för
Svenska folkbyggens bostadsrättsförening
n:r 5 i Göteborg

FÖRENINGEN

§1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening n:r 5 .

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i 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 jämte tillhörande utrymmen.

En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§3 Definition av grundläggande begrepp

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses bostadslägenhet jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt

MEDLEMSKAP

§4 Föreningens medlemmar

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastigheter. Medlemskap kan även beviljas för fysisk person genom nyupplåtelse från föreningen.

§5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

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

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet skall vägras inträde i föreningen.

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

Kommun och landsting som förvärvat en bostadslägenhet får inte vägras medlemskap.

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 endast beviljas förvärvare som skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten och använda den för eget permanentboende.

Den som är underårig eller försatt i konkurs kan inte antas som medlem.

Den till vilken en lägenhet övergått får flytta in i lägenheten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

§6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

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

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som permanent skall bosätta sig i lägenheten. Styrelsen äger rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av denne närstående underårig person avser att göra så.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas gäller det som anges i bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, maka eller registrerade partner får inträde i föreningen inte vägras. Detta gäller även när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats (grundavgift), årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§8 Förhandsavtal

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.

§9 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall

innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller det som anges ovan är ogiltig.

§10 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. För det fall en förvärvare vid sådant fall vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

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

En juridisk person får dock 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 trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen 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 uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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 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 förvärvarens räkning

§12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§13 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§14 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats (grundavgift) eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) 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.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§15 Allmänt om avgifter till föreningen

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

Insats (grundavgift), årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse beslutas och fastställs av styrelsen. Ändring av insats (grundavgift) skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats (grundavgift) och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§16 Allmänt om avgifter till föreningen

Fastställande av årsavgift

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgifterna beslutas och fastställs av styrelsen. Vid fastställande av årsavgifter skall hänsyn tas till föreningens behov för en långsiktigt hållbar ekonomi och för avsättning till fonder.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna (grundavgifterna) enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgift

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

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen och skall baseras på de insatser (grundavgifter) som framgår av ekonomisk plan eller upplåtelseavtal.

Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen skall beslutas av föreningsstämma. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§17 Allmänt om avgifter till föreningen

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften får uppgå till ett

belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutar annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som skall betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

§18 Räkna och inkassoavgift

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

§19 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.

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

§20 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats (grundavgift), 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.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§21 Lägenhetens användning

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenheter som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat avtalats.

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.

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 kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

§22 Sundhet, ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför husen. Bostadsrättshavaren skall följa och rätta sig efter föreningens trivselregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

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

§23 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

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

Bostadsrättshavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Ifråga 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 och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

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

Styrelsen skall dock genast underrättas skriftligen om upplåtelsen.

§24 Inneboende

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§25 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon 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.

Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparationer i lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten på väggar, golv och tak samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar (nya och ursprungliga)
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister
- målning av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar undantaget utvändig målning
- innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och socklar
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- målning av vattenfyllda värmeradiatorer
- golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- från elundercentral (säkringsskåp) utgående el, kanalisation, ledningar, brytare, uttag och fasta armaturer för elektricitet till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- ledningar och uttag för telefoni till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet

- brandvarnare (avser såväl inköp, installation som underhåll)

I badrum, duschrum, wc eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- ytskikt samt underliggande fuktisolerande skikt på golv och väggar
- fallupbyggnad på golv
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- kranar och blandare
- avstängningsventiler som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- handdukstork
- tvättmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- torktumlare inklusive ledningar (el, avlopp) samt anslutningskopplingar på avloppsledning

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- köksskåp
- vitvaror
- diskmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- köksskåpa
- köksfläkt (direktanslutning på ventilationskanal är inte tillåten)
- kranar och blandare
- avstängningsventiler som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- rensning av sil och vattenlås

Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren har även ansvar samt underhålls- och reparationskyldighet för samtliga installationer och konstruktioner i lägenheten som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Balkong, altan, terrass och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§26 Föreningens ansvar

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

- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp och elektricitet som inte är åtkomliga i lägenheten
- elundercentral (säkringsskåp)
- avstängningsventiler som föreningen försett lägenheten med
- golvbrunn
- samtliga kanaler och installationer för ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- samtliga kanaler och installationer för ventilation som föreningen försett lägenheten med
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband som föreningen försett lägenheten med
- värmepanna, värmepump, värmeväxlare som föreningen försett lägenheten med
- vattenfyllda värmeradiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)

- ytterdörr, balkong- eller altandörr med tillhörande karmar (särskilda regler för målning)
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast

§27 Ansvarsfördelning vid skada

Medlemmarnas underhållsansvar gäller även när en skada inträffar helt oberoende av hur den uppkommit. Detta innebär att den som har underhållsansvaret även skall ombesörja och bekosta uppkomna skador.

Enda undantaget från denna huvudregel avser bostadsrättshavarnas ansvar för brand- och vattenledningsskada, se § 28.

I vissa fall kan ersättning för skada krävas av den som varit vållande till skadan. Med vållande till skada avses att man varit vårdslös eller försumlig.

Vid vattenskada i lägenhet ansvarar föreningen för

- undersökning av skadans omfattning
- utrivning av medlemmens yt- och tätskikt i nödvändig omfattning för att undvika följdskador eller för att kunna åtgärda skador på föreningens egendom
- uttorkning av de delar som föreningen enligt stadgarna har underhållsansvar för

§28 Brand och vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. egen vårdslöshet eller försummelse
2. vårdslöshet och försummelse av
 - (a) någon som hör till hushållet eller besöker honom eller henne som gäst
 - (b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten

- (c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten

Med vattenledningsskada avses skada på trycksatt tappvattenledning som föreningen försett lägenheten eller huset med.

För reparationer på grund av brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat är bostadsrättshavaren endast ansvarig om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn

§29 Felanmälan

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

§30 Gemensam upprustning

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

§31 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller för brand eller vattenledningsskada, se § 28.

§32 Avhjälpande av brist

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

§33 Tillträde till lägenhet

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§34 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, ventilation, värme eller gas
3. annan väsentlig förändring

§35 Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner och liknande får endast sättas upp efter skriftligt godkännande från styrelsen. 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.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER

§36 Föreningens underhåll

Styrelsen ansvarar för att föreningens fastigheter och tillhörande byggnader är väl underhållna och hålls i gott skick. Undantag gäller för det som bostadsrättshavaren har ansvar för enligt lag och föreningens stadgar.

§37 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av planerat underhåll av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

§38 Fond för underhåll

Inom föreningen skall det finnas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

§39 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats (grundavgift), upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenhet utan samtycke 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 avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem

- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare 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 föreningens trivselregler eller andra regler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa en giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavare 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.

§40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler skall föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§41 Ersättning vid uppsägning

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

§42 Tvångsförsäljning

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

STYRELSE OCH VALBEREDNING

§43 Allmänt

Styrelsen är föreningens förvaltande och verkställande organ med ansvar för den löpande verksamheten. Ansvaret omfattar organisation, ekonomi, administration, teknik, reparation, underhåll, skötsel och andra angelägenheter inom ramen för föreningens verksamhet.

Styrelsen har till uppgift att företräda medlemmarna samt att i alla sammanhang bevaka och tillvarata föreningens intressen.

Styrelsen skall hålla föreningens medlemmar väl informerade och verka för deras aktiva deltagande och trivsel.

§44 Ledamöter och suppleanter

Styrelseledamöter och suppleanter Styrelsen skall bestå av 3-7 styrelseledamöter och 2-4 styrelsesuppleanter.

Föreningsstämman utser styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

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

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

Mandatperiod Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

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

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

§45 Ordförande och sekreterare

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som föreningsstämman kan besluta om att utse. Styrelsen utser inom sig kassör och sekreterare samt ordförande i det fall föreningsstämman väljer att inte utse ordförande.

§46 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall 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.

§47 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Föreningen tecknas även två i förening av ledamöter eller annan person, vilka samtliga skall vara utsedda av styrelsen.

§48 Sammanträden

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

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

§49 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall undertecknas av sekreteraren samt justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter, revisorer och av styrelsen anvisad personal.

§50 Vissa beslut

Beslut om inteckning m m Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning eller om väsentliga förändringar av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar Styrelsen skall fortlöpande genomföra besiktningar av föreningens egendom. Årsredovisningens förvaltningsberättelse skall innehålla redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

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

FÖRENINGSTÄMMA

§51 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

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

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

§52 Dagordning

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan om styrelseordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
8. Framläggande av revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och annan personal.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av annan personal.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av föreningsmedlemmar till föreningsstämma anmälda ärenden (motioner).
18. Övriga frågor.
19. Stämmans avslutande.

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

§53 Kallelse

Ordinarie stämma Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor/fastighetsboxar eller genom e-post. Därvid skall genom hänvisning till § 52 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen och det fullständiga förslaget måste hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall 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 skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§54 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta. Ärendet skall tas med i kallelsen till stämman.

§55 Rösträtt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

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

Ombud och biträde En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt

lag eller genom ombud med skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt men ingen rösträtt.

Personer som är anställda av föreningen äger rätt att medverka på föreningsstämmor och har yttranderätt.

Föreningsstämman får i övrigt besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§56 Beslut

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

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

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

§57 Särskilda villkor för vissa beslut

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

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats (grundavgift) och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser (grundavgifter) utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas skall dock alltid ha gått med på beslutet.
6. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 3/4 av de röstande gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5.

§58 Ändring av stadgar

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

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock 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.

§59 Registrering av stadgeändring

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION

§60 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1 januari t o m 31 december.

§61 Årsredovisning

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång och senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

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

§62 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor skall ingen suppleant utses för den revisorn.

§63 Revisorernas granskning

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

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

Revision skall vara verkställd och revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast fyra (4) veckor före föreningsstämman.

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

§64 Årsredovisning och revisionsberättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

ÖVRIGT

§65 Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmar skall ske genom utdelning, e-post eller på anslag i föreningens hus.

§66 Föreningens upplösning

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna (grundavgifterna).

§67 Annan lagstiftning

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

INTYG

Härmed intygas att ovanstående stadgar blivit antagna av medlemmarna i Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 5 på föreningsstämmor den 20e juni 2021 och den 22e maj 2022.

Göteborg 2022-05-22

.....

.....

.....

Styrelsens ordinarie ledamöter.

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittna:

.....