

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas Väg 1, 769633-1045

# FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

## § 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 1 och styrelsen har sitt säte i Mölndals kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för permanent nyttjande utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

# MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

## § 2

När en bostadsrätt har överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om innehavaren har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

## § 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Kommun och landsting får dock inte vägras medlemskap.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas som medlem i föreningen.

# INSATS OCH AVGIFTER MM

## § 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens utbetalningar finansieras genom att alla bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten samt TV- och dataanslutning, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt lagstadgade påminnelse- och inkassoavgifter m.m..

## **UNDERHÅLL**

### **§ 5**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 6**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- golvvärme
- tätskikt i våtutrymmen
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar i fönster och dörrar samt gångjärn, beslag, låsanordningar och handtag
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt därtill hörande gångjärn, beslag, lås inklusive nycklar, handtag och ringlocka.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar för utbyte av ytterdörr, dock ska den nya dörren godkännas av styrelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Varje hushåll är utrustat med frånluftsvärmepump Nibe F730. Återkommande teknisk grundservice av frånluftsvärmepump ansvarar föreningen för genom tecknat serviceavtal hos en certifierad Nibe entreprenör. Teknisk grundservice är obligatorisk. Serviceavtal tecknas av styrelsen. Kostnaden för servicen åligger bostadsrättshavaren. Grundservice av tekniker utförs med bestämt tidsintervall för att hålla frånluftsvärmepumpen funktionell enligt rekommendation. Dokumentation och tidsintervall upprättas av styrelsen. Däremellan ansvarar bostadsrättshavaren att regelbunden service utförs enligt Nibes anvisningar.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Om föreningens styrelse har lämnat tillstånd att utföra väsentliga förändringar på marken i anslutning till lägenheten svarar bostadsrättshavaren för att även hålla dessa förändringar i ett gott skick.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till innehavarens hushåll, gästar innehavaren eller av någon annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för innehavarens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte har vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

## § 7

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

## § 8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får denne begära att hyresnämnden prövar frågan.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

## § 9

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla

noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör innehavarens hushåll, gästar innehavaren, någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för innehavarens räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen, via rekommenderat brev, ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

## **§ 10**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning, nekat tillträde utgör även grund för förverkande av lägenheten.

## **§ 11**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Lägenheten får endast upplåtas i sin helhet i andra hand som permanent bostad. Den får ej användas för fritidsändamål, exempelvis korttidsuthyrning eller Airbnb. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Uthyrningstiden är max ett år och förlängs med en ny ansökan. Intyg måste alltid lämnas oavsett anledning så som studieintyg, anställningsavtal, vistelse på annan ort eller samboavtal. 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. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

## **§ 12**

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

## **§ 13**

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

## **§ 14**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av bostadsrättslagen förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med bostadsrättslagen 7 kap 6 § samt 7 kap 8 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten inom skälig tid, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt bostadsrättslagen 7 kap 9 § vid användning av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt bostadsrättslagen 7 kap 9 § åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt bostadsrättslagen 7 kap 13 § och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen och det anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, samt
9. om bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i 8 §.

## § 15

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse inom föreskriven tid kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

## § 16

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

## § 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrättsföreningen ansöka om att bostadsrätten ska tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

# STYRELSEN

## § 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i föreningen.

## **§ 19**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

## **§ 20**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutsförhet minsta antalet är närvarande, erfordras enhällighet.

## **§ 21**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

## **§ 22**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

# **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

## **§ 23**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## **§ 24**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

## **§ 25**

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma, över av revisorerna gjorda anmärkningar.

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

# **FÖRENINGSTÄMMA**

## **§ 27**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

## § 28

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

## § 29

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

## § 30

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma,

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

## § 31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

## § 32

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## § 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

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

## **§ 34**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **§ 35**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval och ev. internrevisor. Valberedningen ska även lämna förslag till arvode för styrelse och ev. internrevisor.

## **§ 36**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

# **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

## **§ 37**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

# **FONDER**

## **§ 38**

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

# **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM**

## **§ 39**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

# **ÖVRIGT**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.