

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 769630-7078**

### **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5.

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

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

### **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan enbart beviljas till fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå, samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen.

### **§ 4 Övergång av bostadsrätt**

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

### **§ 5 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

### **§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultat resultatberäkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 7 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelsen utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, förmedlas via brev eller digitalt.

## **§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två protokolljusterare
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
- 7) Beslut
  - a. Om fastställande av resultaträkning och balansräkning
  - b. Om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
- 8) Fråga om styrelse- och revisionsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Val av valberedning
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 9 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig

daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 10 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Sittande styrelse ska väljas in på olika längd för att förhindra att hela styrelsen byts ut samtidigt. Ordförande och kassör på två år, övriga ledamöter på ett år.

## **§ 11 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## **§ 12 Insats och årsavgift**

Styrelsen fasthåller insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar på föreningsfastighet), samt amorteringar och avsättningen till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

## **§ 13 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## § 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom.

## § 15 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## § 16 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

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

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 17 § elfte stycket punkt 2.

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

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

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## § 17 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage, och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavare utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur, exempelvis förråd, endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar. Anordningar, såsom markiser, balkonginglasningar, solskydd, parabolantennor etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar, se mer under § 19. Bostadsrättshavare svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar liksom för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll på sin byggnad eller för att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförts av bostadsrättshavaren liksom att eventuellt återmontera dessa.

### *Bostadsrättshavaren*

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
- icke bärande innerväggar,
- ytter-, balkong-, altan- och innerdörrar, samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m.m. samt ytbehandling. Vid byte av ytterdörr skall gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas,
- balkongglas
- tillhörande golv (exempelvis trall och etc.) till balkong, altan eller uteplats som ingår i upplåtelsen.

- inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, och tvättmaskin, torktumlare, och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin, och dylikt,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon,
- rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- målning av radiatorer och värmeledning,
- elektrisk golvvärme och handdukstork,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag, och fasta armaturer,
- köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon,
- brandvarnare samt
- egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

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

För mark, balkong, altan eller uteplats som ingår i upplåtelsen svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning, samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren bör snaras till föreningen anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar för.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
  - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller gästar alternativt inrymt hushållet. Detta gäller även för den som utför arbete åt bostadsrättshavaren. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som den borde iakttagit.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenskada i lämpliga delar.

### Föreningen

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- reparationer av ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och informationsöverföring om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- ytbehandling av ytterdörrars yttersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning,
- tak samt
- ytterväggar och bärande väggar.
- uppvärmningssystemet, exempelvis frånluftsvärmepump
- 

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 17 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 18 Upplösning av förening

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

### § 19 Byggnationer

Byggnation av förråd. Ett förråd får vara max 15kvm, det ska passa in i miljön, ha liknade panel, svart tak och liknade kulör som husen samt vara fackmannamässigt utfört. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att plan och bygglagen (PBL) följs. Styrelsen skall alltid kontaktas innan för godkännande.

Byggnation av staket. Staket som upprättas ska vara i liknade kulör som husen, samt vara fackmannamässigt utfört enligt gällande policydokumentet. Styrelsen ska alltid kontaktas innan för godkännande.

Föreningen har ett policydokument som är vägledande vid byggnationer och plantering av häck m.m.

Alla bygglovspliktiga byggnationer skall godkännas skriftligen av föreningens styrelse.

Underhåll för dessa utvändiga byggnationer står bostadsrättshavaren själv för.

### § 20 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen

har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg behöver dock inte bostadsrättshavaren teckna ett individuellt bostadsrättstillägg.

### **§ 21 Överlåtelseavgift**

I föreningens stadgar § 13 framgår det att föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet för arbete kring bostadsrätten. Detta skall tas ut vid kommande eventuella försäljningar.

### **§ 22 Andrahandsuthyrning**

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella bostaden saknar värde i en sådan bedömning. Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för tre år. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bland annat följande:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Prova ett samboförhållande
- Sjukdom eller dödsfall

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

- Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid
- Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom
- Vid eventuell misskötsel kan styrelsen upphäva andrahandsuthyrningen
- Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt två år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda

### **§ 23 Ändring av föreningens stadgar**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.