

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma  
Org Nr 716438-4211

# STADGAR

**för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma.**

**0903XX**

**Ogiltighet vid vägrat medlemskap****§ 9**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

**Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt****§ 10**

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

**Rätt att utöva bostadsrätten****§ 11**

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex 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. Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

**Formkrav vid överlåtelse****§ 12**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

**FÖRENINGSFÖRFRÅGOR****Föreningens organisation****§ 13**

Föreningens organisation består av:  
föreningsstämma  
styrelse  
revisorer  
valberedning

**Räkenskapsår och årsredovisning****§ 14**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Den består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **Ombud och biträde**

### **§ 20**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **Beslut vid stämma**

### **§ 21**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### **§ 22**

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

## **Valberedning**

### **§ 24**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## **Protokoll**

### **§ 25**

Stämмоорdföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

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

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

## **Styrelse**

### **§ 26**

Styrelsen består av minst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Till ledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma  
Org Nr 716438-4211

### § 32

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

### § 33

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande 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 skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Fonder

### § 34

Inom föreningen skall bildas följande fond:

Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### Utdrag ur lägenhetsförteckning

### § 35

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 36

**Bostadsrättshavaren** skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. Information skall lämnas till styrelsen när renovering skall ske av badrum. Intyg om att arbetet utförts på ett fackmannamässigt sätt av entreprenören skall inlämnas till styrelsen efter det att renoveringen färdigställts,

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma  
Org Nr 716438-4211

och rengöring av fläktskovlar) av ventilationsanordning som föreningen försett lägenheten med. Föreningen tillhandahåller textilfilter.

### § 37

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

### § 38

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

### § 39

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

### § 40

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 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.

### § 41

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, gas 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.

### § 42

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 iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. 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 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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.

### § 43

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 har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma  
Org Nr 716438-4211

7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

#### § 49

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 48 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

#### § 50

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 48 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 44.

#### § 51

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 48 p 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 42 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 52

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### § 53

Är nyttjanderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten.

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

**Sammanfattning**

De "Nya Stadgar 0903XX" som bifogas kallelsen till extrastämman härstammar från de stadgar som föreningen hade innan utträdet ur HSB började diskuteras. De nya stadgarna har reviderats i två steg. Första steget var att stryka allt som hade med HSB att göra (se bilaga 1). Dessa temporära stadgar med datum 081103 antogs på extra föreningsstämma i nov 2008. Föreningen bad sedan medlemmarna att komma med förslag på förbättringar till stadgarna så att de kunde bli mer unika för Brf "Ankaret". Ett antal förslag kom in och de har bedömts av styrelsen (se bilaga 2). Dessa två förändringssteg har resulterat i en version av stadgar som ska godkännas på två på varandra följande stämmor för att kunna ersätta de gamla "HSB" stadgarna.

Paragrafnummer har behållits för att lättare förstå förändringarna.

**Bilaga 1****Sammanställning förändringar som resulterade i "Nya Stadgar 081103"**

Inledning: HSB tas bort

§ 1 Relation till HSB tas bort

§ 3 utgår i sin helhet

§ 4 Relation till HSB tas bort

§ 7 Relation till HSB tas bort

§ 18 Relation till HSB tas bort

§ 23 utgår i sin helhet

§ 26 Relation till HSB tas bort

§ 30 Relation till HSB tas bort

§ 34 inre fond tas bort

§ 36 komplettering av text rörande ventilationsanordning

§ 57 utgår i sin helhet

Avslutning: datum ändras



|    |                               |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                             |
|----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | 36 punkt 1                    | Sid 9 i stadgarna efter första punkten om ytskikt:                                                                                                           | Föreslår att följande läggs till med hänsyn till ansvarsfrågan i fall det blir aktuellt med att blanda in försäkringsbolag:<br>"information skall lämnas till styrelsen när renovering skall ske av badrum samt att intyg om att arbetet utförts på ett fackmannamässigt sätt av entreprenören skall inlämnas efter det att renoveringen färdigställts." | Accepterad i princip<br>Med tillägget "...skall inlämnas till styrelsen efter det ....."                                    |
| 10 | 36 punkt 3 och 9              |                                                                                                                                                              | Avstängningsventiler på matarledningar för vatten skall tillhöra föreningen och utgöra naturligt gränssnitt mellan förening och bostadsrättshavare, som ansluter med erforderliga kopplingar.                                                                                                                                                            | Accepterad                                                                                                                  |
| 11 | 36 punkt 12                   | "köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket" | Ersätts med "köksfläkt med värmeåtervinning med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket"                                                                                                                                                                                                                              | Accepterad                                                                                                                  |
| 12 | 36 punkt 12                   | Text ersättes med...                                                                                                                                         | Rengöring av köksfläkt och spiskåpa, byte av fettfilter, byte av textfilter (tillhandahålls av föreningen) och byte av glödlampa. Dammsugning av ventilationsmunstycken.                                                                                                                                                                                 | Avslag<br>Ansvar för byte av glödlampa samt rengöring av spiskåpa och fettfilter,                                           |
| 13 | 36 punkt 12                   | Bör skrivas om. Kanske inte helt lätt att tolka för medlemmarna.                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Avslag<br>Inget förslag på omskrivning.<br>Hanterad i övriga kommentarer.                                                   |
| 4  | 36 punkt 16                   | handdukstork.                                                                                                                                                | Vi har, mig veterligen, inga vattenburna handdukstorkar, varför denna punkt kan utgå.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Accepterad                                                                                                                  |
| 15 | 36 (sidan 10, första stycket) | Säger bostadsrättslagen verkligen att man bara är delvis ansvarig om man själv drar in ohyra i lägenheten? Om inte bör texten ändras.                        | Text ändras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Avslag.<br>Föreningen har försäkring som täcker bekämpning av ohyra. Medlemmen är skyldig att anmäla ohyra till föreningen. |
| 16 | 36 Sista stycket              | Under "Bostadsrättsföreningen svarar för..."                                                                                                                 | Ordet "gas" tas bort på två ställen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Accepterad                                                                                                                  |
| 17 | 36 Sista stycket              | Under "Föreningen svarar också för..."                                                                                                                       | Del av mening "rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och" tas bort                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Accepterad                                                                                                                  |