

Bilagor upptagna i kallelsen till extra föreningsstämma 23 april 2024

Innehåll	Bilaga
• Styrelsens förslag till nya stadgar	1
• Styrelsens förslag till genomförande av stambyte	2
• Styrelsens förslag till extra ersättning pga stambytet	3

BILAGA 1

FÖRSLAG TILL STADGAR 2024

för Bostadsrättsföreningen AKTERN

organisationsnummer 773200-0737

Förändringar jämfört med nuvarande stadgar från 2018 är gråmarkerade i kursivtOM FÖRENINGEN

sida 2

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

sida 6

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

FÖRENINGSTÄMMA

sida 3

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

sida 7

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

STYRELSE OCH REVISION

sida 5

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

FÖRVERKANDE

sida 8

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

sida 8

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen [ange föreningens namn]. Styrelsen har sitt säte i Karlstad, Karlstad Kommun

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

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

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

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

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 tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift 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.

§ 10 Övriga avgifter

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

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

§ 13 Motioner

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

§ 14 Extra föreningsstämma

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

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. *Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.*

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst

inskränks,

c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,

- stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 17 Rösträtt

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

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårighet medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika

röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 Jäv

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

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

§ 21 Resultatdisposition

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

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. *Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.* Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

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

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

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

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

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

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens protokoll

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

§ 27 Beslutsförhet och röstning

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

§ 28 Beslut i vissa frågor

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

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året

(resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 34 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- *undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar *inklusive nycklar, persienner*, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med *tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och *låsanordningar* inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr *med tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- *golvvärme med samtliga ingående komponenter*,
- ledningar för vatten och avlopp *samt ventilationskanaler*, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- *elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer*.
- *installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten*.
- *ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte*
- brandvarnare
-

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

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

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror

- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler;
-

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

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

§ 39 Felanmälan

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

§ 40 Gemensam upprustning

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

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, *inglasning*, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, *solceller och laddningspunkt* får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera *och i förekommande fall återmontera* sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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 han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

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

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 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 även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 46 Tillträdesrätt

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

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

§ 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 48 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen 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 bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- *om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler*
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- *bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43*

§ 50 Hinder för förverkande

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

§ 51 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 52 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

§ 56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får 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.

Genomförande stambyte i brf Aktern

Varför genomförs stambytet?

Befintliga avloppsstammar installerades 1965 i fastigheterna
Avloppsstammarna relinades (infodrades) 2001, varav en del utelämnades.
Läckage har inträffat på avloppsstammar sedan dess
Kamerainspektion 2018 av avloppsstammarna påvisade vissa brister på badrumsstammarna.
Risken för läckage bedömdes kunna ske inom kort dock senast inom 5 till 10 år
Kamerainspektion 2023 av WC-stammar i alla 4-rumslägenheter som visade att de kunde behållas med mindre kompletterande relining som utförts 2024.
Fastighetsförsäkringen ger ingen ersättning vid läckage på avloppsstammar

De åtgärder som vidtas leder till att risken för vattenskadorna minimeras och att badrummen fortsättningsvis uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation. Det är viktigt för föreningen att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning för våra fastigheter vilket medför mindre underhållskostnader och en värdeökning på fastigheterna.

Blir det någon avgiftshöjning i samband med stambytet?

Det beror bland annat på lånens storlek, räntor, amortering och inflation.

Hur påverkar stambytet årsavgiften?

Styrelsen har höjt årsavgiften med drygt 6% under perioden 2020-2023
Styrelsen planerar en höjning av årsavgiften från 240701 med 3,5% och årlig höjning därefter med 3%.

Stambytet innebär att värdet på lägenheten kommer att öka

Får den boende någon ersättning/kompensation?

För att hålla ner kostnaderna erbjuds ingen avgiftsreducering, kostnadsreduktion eller alternativt boende. Alla kostnader påverkar årsavgiften

Hur kommer badrummet att se ut efter stambytet?

En planritning och en illustration över det nya badrummet bifogas som bilagor

När startar renoveringen?

Renoveringen startar, när alla tillstånd är klara, prel. augusti 2024. En tidplan är ett levande dokument och kan komma att ändras utifrån de förutsättningar projektet har dvs vissa hus kan gå snabbare än planerat och vissa kan ta längre tid. Ändringar meddelas separat med infoblad i berört trapphus.

Entreprenör och arbetstider

Totalentreprenör för stambytet är Elms Byggnadsfirma. Arbetstiderna är i normalläget vardagar mellan 7–18.

I vilken ordning renoveras husen?

Stambytet kommer att utföras etappvis enligt senare överenskommelse.
Om möjligt kommer Tullhusgatan 17-21 och 29-31 att renoveras under sommaren eftersom det är 3-rums lägenheter som blir utan vatten och avlopp.

Hur lång tid kommer stambytet ta?

Stambytet beräknas pågå max 6 veckor för varje trapphus. Två trapphus kommer att köras parallellt för att få ned arbetstiden och därmed minska störningarna för boende. Det kommer även att beröra lägenhetsinnehavaren när renoveringen fortgår i angränsande trapphus med störande ljud och buller.

Kommer det bli några uppehåll i tidplanen för stambytet?

Uppehåll i arbetet planeras under sommarsemestern och julhelgen. Inför uppehåll i arbetet kommer inga lägenheter vara påbörjade. Avbrottet sker när påbörjad etapp är färdigställd.

Information till de boende

Alla boende kommer i god tid innan projektet startar att besökas av entreprenören som berättar vad som skall ske samt vilka valmöjligheter som finns.

Styrelsen kommer regelbundet att skicka ut informationsblad samt hålla informationsmöten under tiden arbetet pågår.

Platschefen kommer att vara tillgänglig under 2 tillfällen per vecka och kan då svara på frågor. Information om tillfällen kommer senare.

Synpunkter och frågor kan alltid lämnas i totalentreprenörens brevlåda.

Kan jag bo kvar under stambytet?

Vi rekommenderar alla boende att försöka hitta ett annat boende under stambytet då det kommer att vara "obekvämt" att bo kvar.

Entreprenören kommer att anstränga sig för att göra det så smidigt som möjligt för de boenden som ändå väljer att bo kvar under stambytet. Tyvärr är det omöjligt att komma ifrån oväsen, damm, diverse avstängningar och att hantverkare kommer vistas i de boendes lägenhet. Dessutom kommer vatten och avlopp vara avstängt vilket hindrar användningen av toalett, dusch, tvättmaskin, diskmaskin och liknande.

Jag är sjuklig eller har funktionsnedsättning

Den som har exempelvis hemtjänst, måste själv kontakta kommunens socialförvaltning eller andra myndigheter man är i behov av.

Vid allergi, astma, KOL eller någon annan form av problem med lungorna och/eller andningsvägarna är det absolut att rekommendera att hitta annat boende, då stambyten generellt är mycket dammiga.

Kan husdjur bo kvar under stambyten?

Ett stambyte innebär höga ljud, särskilt under den första tiden. Vi rekommenderar dig som har husdjur att hitta ett tillfälligt boende. Om detta inte är möjligt så är det ägarens ansvar att se till att vare sig djur eller hantverkarna blir skadade. En generell rekommendation är att placera hemmavarande husdjur i de delar av lägenheten som inte berörs av stambytet och markera ut var djuren befinner sig så att olämplig kontakt mellan djuren och hantverkarna och/eller maskinerna inte sker. Det kan dessutom vara en god idé att låsa in djuren då hantverkarna är närvarande.

Tänk även på att det lätt blir dammigt under stambyten och att det kan vara säkrast att dammsuga golven efter att hantverkarna gått hem, så att till exempel hundar inte får i sig damm. Tänk även på att den höga bullernivån kan vara skrämmande för en del djur.

Blir det mycket damm vid stambytet?

Ja. Tyvärr är det inte möjligt att undvika att det dammar en hel del under stambytet. Framför allt i början när rivning av väggar, golv och tak sker för att komma åt rör och stammar. Det genereras även stora mängder damm från betong och andra material.

Elms Byggnadsfirma placerar ut skyddspapper på golven, tejpar igen ventilationsöppningar och sätter upp skyddsplast (så kallade dammslussar) mellan de delar av lägenheten som påverkas av stambytet och övriga delar av lägenheten för att i möjligaste mån hindra dammspridning. Entreprenören tillhandahåller även extra tejp och täckplast som kan användas för att täcka/täta. Rekommendation är också att använda sig av tyg som dammskydd. Tyvärr är det omöjligt att helt undvika spridning av damm till de delar av lägenheten som ligger utanför dammslussarna. Entreprenören gör en byggstädning i hall, badrum och till viss del i kök när stambytet är utfört. Som boende får man dessutom vara beredd på att själv komma att behöva städa hela lägenheten efter stambytet för att verkligen få bort allt damm. Styrelsen har för avsikt att upphandla städning som tillval.

Går det att bestämma exakt när hantverkarna ska vara inne i min lägenhet?

Vid stambytet kommer entreprenören att byta låssystem till de berörda lägenheterna. De boende kommer att få nycklar till den nya låscylindern när entreprenören har gått syn i lägenheten. Entreprenören kommer att använda sig av en huvudnyckel i det nya systemet för att ha tillträde till lägenheterna under tiden som renoveringen pågår. Anledningen till detta är att hantverkarna ska ha tillgång till lägenheterna och kunna ta sig in vid behov. Med andra ord är det sällan möjligt att detaljstyra när hantverkarna kommer vara inne i din lägenhet då det skulle riskera att sakta ner stambytet. Det brukar dock vara möjligt att komma överens med entreprenören om att hantverkarna inte ska gå in i lägenheten vid enstaka tillfällen. Det är dessutom oftast möjligt att stänga av delar av lägenheten från hantverkarna för att ha helt privata ytor under stambytet.

Var kan jag hämta vatten under tiden mitt vatten är avstängt?

Det kommer att finnas varmt och kallt vatten samt avlopp i bodar ute på gården. Kallvatten kommer även att finnas i trapphus.

Var kan jag gå på toaletten och var kan jag duscha?

Ute på gården kommer det sättas upp bodar med toaletter och duschar samt köksdel som du har tillgång till under tiden som stambytet pågår i din lägenhet. I lägenheter med både badrum och WC, så kommer den lilla WCn att vara i bruk i princip hela tiden.

Kommer mitt källarförråd påverkas av stambytet?

Källarförråd kan komma att påverkas av stambytet. Om entreprenören skulle behöva få tillträde till källarförrådet kommer de att informera om detta i god tid. Föreningen ombesörjer tömning, förvaring och återställning om så önskas

När ska jag ha bestämt mig angående tillvalen?

Innan påbörjat arbete i varje trapphus kommer de boende bli inbjudna till individuellt möte där olika tillval diskuteras. Ett visningsrum med valbara produkter och färger kommer att

ställas i ordning i en källarlokal. Senast 3 veckor innan stambytet påbörjas i ditt hus ska man ha bestämt eventuella tillval.

Alla uppgörelser om tillkommande arbeten eller tillval görs direkt med entreprenören och betalas direkt till denne. ROT-avdrag kan nyttjas på tillkommande arbeten.

Påverkas värmen i lägenheten?

Värmen i badrummet saknas under stambytet. I övriga rum fungerar värmen.

Vad behöver jag förbereda i köket?

Skåp under diskhon ska tömmas så att entreprenören kan byta avlopp och vattenledningar. Beroende på hur det ser ut i ditt kök kan flera köksskåp påverkas. Vilka skåp som ska tömmas och när det ska vara tömt informerar entreprenören om i god tid i förväg.

Kan jag ha kvar värdesaker så som till exempel tavlor och smycken i lägenheten?

Plocka undan alla saker i kök, hall och bad glöm inte lampor samt tavlor. Placera dina saker på ett lämpligt ställe utanför stamreoveringens arbetsområde dvs bad/wc, hall och kök. Detta är både för din och entreprenörernas skull. Är du orolig för dina värdesaker kan du även packa ner dem och be någon vän/anhörig förvara dem, eller själv låsa in dem om du har plats för det.

Vilka försäkringar gäller under renoveringen?

Föreningen har fastighetsförsäkring som även omfattar en kollektiv bostadsrättsförsäkring. Info finns på föreningens hemsida under fliken *Föreningen* -> *Försäkringar*.

Entreprenören har försäkring som gäller under byggtiden för det arbete de utför.

Det är viktigt att du har en hemförsäkring då alla försäkringsärenden, som inte har med renoveringen att göra, hanteras precis som vanligt. Om du känner dig osäker på något gällande din hemförsäkring ber vi dig att kontakta ditt försäkringsbolag.

Till vem kan jag vända mig med praktiska frågor före och under stambytet?

Före stambytet kan du kontakta styrelsens projektgrupp.

Sören Nytomt Ordförande	0703283709	s.nytomt@gmail.com
Håkan Rhöse	0730330198	hakan.rhose@gmail.com
Stefan Nordéen	0706889628	Snord@hotmail.se

Under arbetes gång vänder du dig direkt till platschefen för Elms Byggföretag.

Markus Höglund	0706816450	markus.hoglund@elms.se
----------------	------------	------------------------

Vad ska tömmas i badrummet inför stambytet?

Inför stambytet behöver du tömma ditt badrum på personliga saker.

Befintlig tvättmaskin/torktumlare av- och återinstalleras av entreprenören.

Vad gör jag om jag vill spara viss inredning i badrummet?

Det tillkommer extra monteringskostnad när hantverkarna ska ta ner och återmontera viss inredning åt dig. Vill du undvika tillkommande kostnader bör du själv montera ner, förvara och sedan återinstallera det du vill ha kvar.

Jag har en funktionsnedsättning och har därför hjälpmedel i badrum och wc, vad händer med det?

Eftersom nuvarande hjälpmedel sannolikt inte kommer att fungera i det nya badrummet/WC bör du kontakta kommunens Miljö- och byggnadskontor för ansökan om bostadsanpassning.

Får egen renovering ske samtidigt som stambytet?

Nej, inte utan medgivande från entreprenören.

Kan jag installera elcentral för 3-fas i lägenheten samtidigt som stambytet?

Nej, inte utan medgivande från entreprenören.

Hur ska jag tvätta under stambytet?

Tvättstugorna kommer fungera med kortare avbrott vissa tider

Vilka fördelarna är det med att göra ett stambyte?

Som boende kommer du att slippa vattensador och andra problem till följd av gamla och trasiga rör. Föreningens kostnader för underhåll av fastigheten minskar, vilket du som bostadsrättsinnehavare kommer att dra nytta av ekonomiskt i det långa loppet.

Vid badrumsrenoveringen installeras avstängningsventiler för vatten i varje badrum och kök. Det gör att om du behöver stänga av vattnet i din lägenhet så behöver inte vattnet i hela trapphuset stängas av. Detta minskar risken för att du och dina grannar i framtiden drabbas av irriterande avstängningar.

Badrummen i din lägenhet kommer att bli helt nya och fräscha.

Den höjda standarden på din lägenhet i kombination med att fastigheten har nya badrumsstammar, kommer att höja värdet på lägenheten den dag du skall sälja, vilket du som bostadsrättsinnehavare naturligtvis drar nytta av.

Vi hoppas, att genom en bra dialog mellan oss i styrelsen, alla boende och Elms Byggnadsfirma, så ska vi genomföra det här så smidigt som möjligt.

Att det kommer att bli vissa störningar är oundvikligt men när det väl är klart är husen i toppskick för nu och i framtiden

Kom ihåg varför vi gör stambytet

När det känns som jobbigast med stambytet, bullernivån är som högst och byggdammet sprider sig som mest i lägenheten, kom då ihåg alla fördelarna med att genomföra stambytet.

Med vänlig hälsning

Sören Nytomt
Ordförande BRF Aktern

KOMMODSKÅP 60 CM

ELUTTAG I KOMMOD

TVÄTTSTÄLLSBLANDARE,
GUSTAVSBERG ESTETIC, KROM

BELYSNING I SPEGELSKÅP

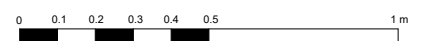
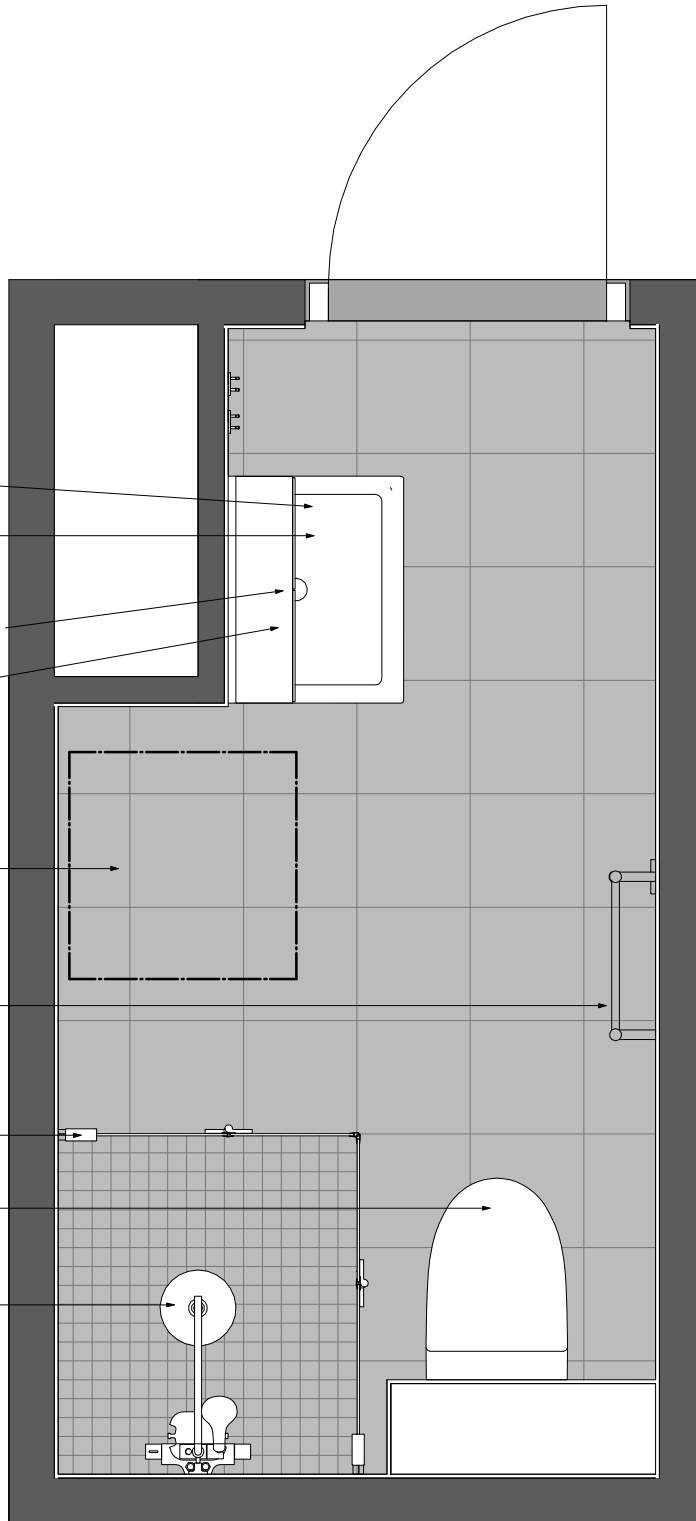
FÖRBEREDD PLATS
FÖR TVÄTTMASKIN

HANDDUKSTORK

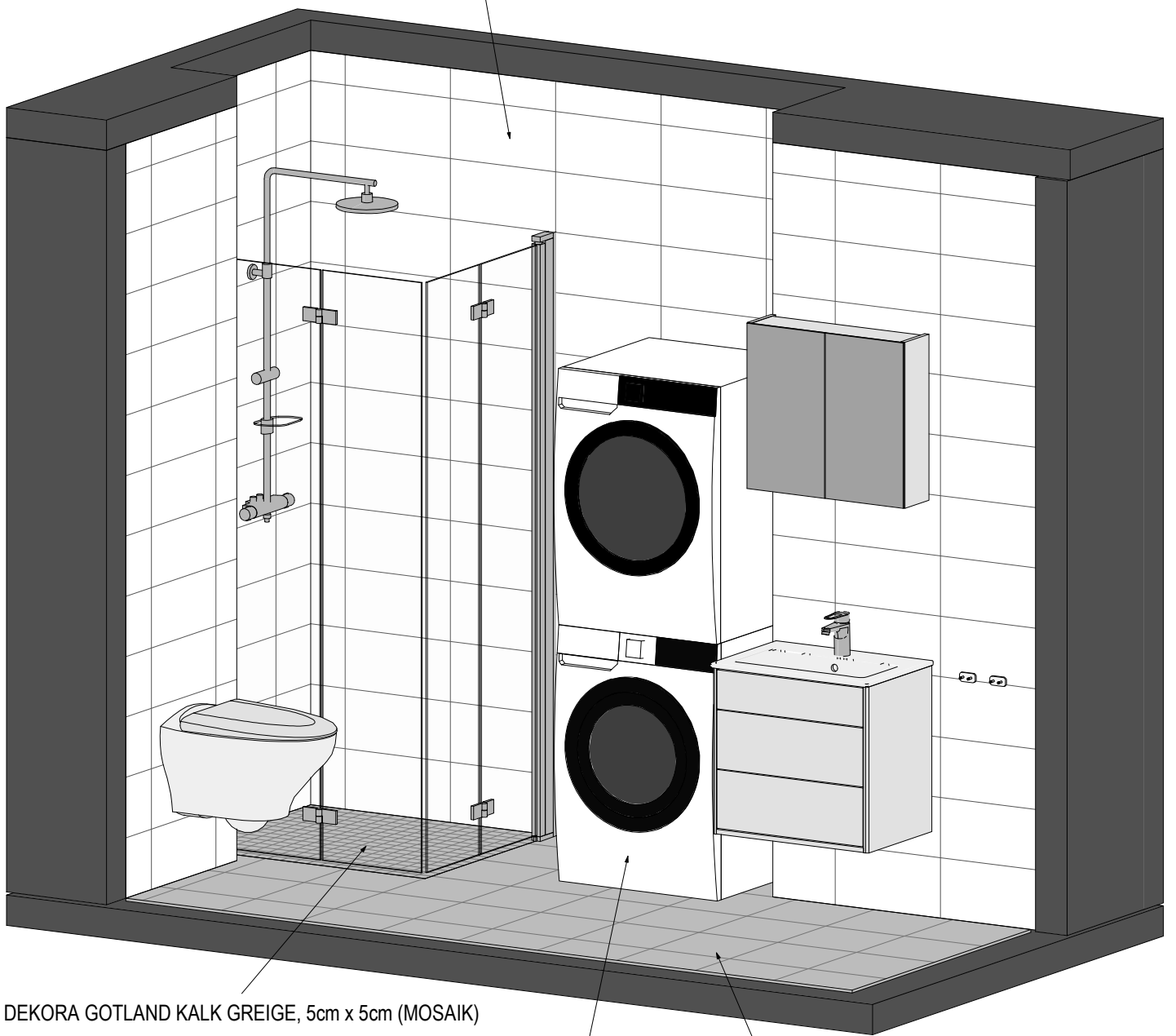
VIKBAR DUSCHVÄGG, 80x90 cm

VÄGGHÄNGD TOALETT

TAKDUSCH GUSTAVSBERG
ESTETIC ROUND, KROM



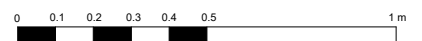
VIT KAKELPLATTA, 40cm x 20cm



DEKORA GOTLAND KALK GREIGE, 5cm x 5cm (MOSAIK)

TVÄTTPELARE INGÅR EJ

DEKORA GOTLAND KALK GREIGE, 30cm x 30cm



Valberedningen föreslår att en extra ersättning ska utgå till arbetsgruppen som handlägger och driver stambyte och totalrenovering av alla badrum i vår bostadsrättsförening. Detta projektarbete kräver en mycket större arbetsinsats än som normalt åligger en styrelse. Den extra ersättningen fördelas av styrelsen till de som ingår i arbetsgruppen för projektet.

Valberedningen föreslår en extra ersättning på 100 000 kr för detta projektarbete.

För valberedningen



Lennart Olsson



Michael Winslow

