

2017112104556

2017

Brf Talludden1 – Stadgar

Stadgar

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Talludden 1, Visby (Org.nr 769611-6354)

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Talludden 1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska även erbjuda parkeringsplatser, carportplatser samt odlingslotter enligt särskilda avtal. Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Gotlands kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING m m

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtal, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i bostadsrättslagen. En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset (uteplatser).

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. En bostadsrätt kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd för att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan tillhöra mark (uteplatsen). Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Föreningens medlemmar förväntas efter bästa förmåga delta i de gemensamma arbetsuppgifter som föreningen har att utföra.

§ 5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning sexuell läggning eller ålder. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Vid förvärv av bostadsrättslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, sådana sambor på vilken sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får

medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren vid övergången.

§ 7 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller ovan beskrivna föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 8 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådana fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. En överlåtelse som avses i 9 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 9 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en förening får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet. Samtycke behövs dock inte vid förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten eller förvärv som görs av kommun eller landsting.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 10 BETALNINGSANSVAR EFTER ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

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

§ 11 ÅTGÄRDER I LÄGENHETEN SOM VIDTAGITS AV TIDIGARE INNEHAVARE

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller oavsett om övergången skett genom benefikt eller oneröst förvärv.

§ 12 AVSÄGELSEN AV BOSTADSRÄTT

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

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

§ 13 ALLMÄNT OM AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning. Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 14 ÅRSAVGIFTER OCH ANDELSTAL

Fastställande av årsavgiften.

Styrelsens ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheter- nas andelstal samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelse om särskild debitering i följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelning än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelning.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendernådens respektive kalenderkvartals början. Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrätt fastställs av styrelsen. Ändringar av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman, se § 51 punkten 1 nedan. Styrelsen får besluta om ändring av andelstalen som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

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

styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per kalenderår får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året då upplåtelse av lägenheten påbörjades. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåts bostadsrätt enstaka vecka beräknas avgiften till motsvarande en tolfedel av de tio (10) procenten av gällande prisbasbeloppet.

Ränta och inkassoavgifter vid försenad betalning

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§15 ÖVRIGA AVGIFTER

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom parkeringsplatser, carport, odlingslotter och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 16 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form

av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31 § Bostadsrättslagen.

§ 17 AVSETT ÄNDAMÅL

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. Det avsedda ändamålet med en bostadsrättslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet. Bostadsrätt som innehås med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat avtalats.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats;

- Kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål
- Kostnader för ändring i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- Kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av ändrad användning av lägenheten
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

§ 18 SUNDHET, ORDNING OCH SKICK

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämrar deras boendemiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen. Om det fö-

rekommer sådana störningar i boendet ska 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.

3. Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 19 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke krävs dock inte om;

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. I fråga om en bostadslägenhet som innehås av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 20 INNEBOENDE

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

någon annan medlem i föreningen.

§ 21 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RESPEKTIVE FÖRENINGENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparations-skyldighet. 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. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick. Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, synliga elledningar, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten eller dragna i väggarna på bostadsrättsinnehavarens initiativ
- brandvarnare
- eldstäder med rökkanaler
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, ringklocka, brevinkast, vädningsfilter, tätningsslistor, låsanordningar. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)

- varmvattenberedare, värmepumpar, samtliga delar monterade såväl inne som ute med tillhörande mekanik och elektronik
- bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört bostadsrätten utöver det som fanns vid ursprungligt uppförande

Bostadsrättshavaren svarar för invändig målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

Våutrymmen och kök

Beträffande våutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon

Bostadsrättsföreningens ansvar

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

- Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten.
- Vattenfyllda radiatorer och värmelädnings (bostadsrättshavaren svarar

dock för målningen)

- Golvbrunn
- Ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar, dock ej för skada som orsakats av oaktsamhet av bostadsrättsinnehavaren
- Fönsterbågar och fönsterkarmar
- Målning av utsidan av ytter-, balkong-, och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- Brevlådor (enhetlighet skall eftersträvas vill bostadsrättsinnehavaren ha annan sort brevlåda skall styrelsens tillfrågas), staket
- Carportars underhåll inklusive belysning och armaturer

Reparationer pga. brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

**§ 22 BOSTADSRÄTTSHAVARENS-
SKYLDIGHET ATT ANMÄLA BRISTER**

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för enligt ovan.

**§ 23 FÖRENINGEN FÅR UTFÖRA
UNDERHÅLLSÅTGÄRD SOM BO-
STADSRÄTTSHAVAREN SVARAR FÖR**

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

**§ 24 FÖRENINGENS RÄTT ATT
AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADS-
RÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 31 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.

**§ 25 FÖRENINGENS RÄTT TILL
TILLTRÄDE I LÄGENHET**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 24. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska

tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 26 ÄNDRING AV LÄGENHET

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 bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 27 UNDERHÅLLSPÅN

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

§ 28 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 27 ovan.

**§ 29 FÖRVERKANDE AV
NYTTJANDERÄTTEN**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer paragraferna § 30 och 31 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen och 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 använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,
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 bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 17 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,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 25 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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.

§ 30 HINDER FÖR FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

**§ 31 MÖJLIGHET ATT VIDTA
RÄTTELSE m m**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 29 punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 29 § punkt 2 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på att den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt § 29 punkt 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 29 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 19.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 29 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan 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 allvariga störningar i boendet som avses i § 18 punkten 3.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 29 4 eller 7. En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 29 § punkten 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) 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 (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 32 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING ELLER AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Är nyttjanderätten enligt 29 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det

a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 29 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 33 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 29 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 29 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter

tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 29 § 1 a och bestämmelserna i 32 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 29 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 32 §

§ 34 RÄTT TILL ERSÄTTNING FÖR SKADA VID UPPSÄGNING

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

§ 35 FÖRFARANDE VID UPPSÄGNING

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägningen.

§ 36 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 37 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

§ 38 STYRELSE

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsens ska arbeta för att föreningens medlemmar deltar aktivt i gemensamma aktiviteter i föreningens regi och att delge information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i föreningen främjas.

Styrelsen ska bestå av 3-5 styrelseledamöter och 1-4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljars. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandat-tiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter. För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller som är bosatt i föreningens hus och tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare utses.

Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet. Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträde

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

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

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll. Protokollet ska justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokoll från styrelsens sammanträden ska föras i nummerföljd och förvaras på tryggsätt.

Beslut om inteckning m m

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

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar så kallat bostadsrättstillägg.

Kollektivanslutning fiber, telefoni, TV m m

Styrelsen eller befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenhet till fiber, telefoni, TV-betalkanaler, el eller liknande tjänster.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen

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

§ 39 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

§ 40 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

§ 41 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen ska senast sju veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

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

§ 42 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör men behöver inte vara auktoriserad eller godkänd revisor. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 43 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed. Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar före-

skriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna. För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 44 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKA HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

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

§ 45 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl till att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen. Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 46 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- Stämmans öppnande.
- Fastställande av röstlängd.
- Val av stämмоordförande.
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- Val av rösträknare.
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

t) Stämmans avslutande.

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

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

§ 47 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid ska genom hänvisning till § 46 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa ska kallas personligen. 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.

Extra stämma

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

§ 48 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 49 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt antagna stadgar och lag.

Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- förälder, syskon eller barn

Biträde

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 50 BESLUT OCH OMRÖSTNING

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna

rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmodordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag. Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 51 SÄRSKILDA VILKOR FÖR VISSA BESLUT

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

- Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrätts-havare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.
- Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska 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.
- Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
- Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket

det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlätas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

- Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandena mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkt 2 eller 4.

§ 52 ÄNDRING AV STADGAR

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

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrätts-havare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 53 REGISTRERING AV STADGE-ÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslut enligt ändrade stadgar får inte fattas förrän de nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.

§ 54 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 55 ANNAN LAGSTIFTNING

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