

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN 37

Organisationsnummer: 716445-1499

2024

Innehållsförteckning

FÖRENINGEN	4
§ 1. FÖRETAGSNAMN	4
§ 2. VERKSAMHET.....	4
§ 3. SÄTE	4
MEDLEMSKAP.....	4
§ 4. FÖRENINGENS MEDLEMMAR.....	4
§ 5. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP	4
§ 6. RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	4
§ 7. EJ ANTAGEN MEDLEM	5
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	5
§ 8. UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	5
§ 9. ÖVERLÅTELSEAVTAL.....	6
§ 10. SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	6
§ 11. BETALNINGSANSVAR EFTER ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	6
§ 12. ÅTGÄRDER I LÄGENHET SOM VIDTAGITS AV TIDIGARE INNEHAVARE	7
§ 13. AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	7
§ 14. HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET	7
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN	7
§ 15. ALLMÄNT OM AVGIFTER TILL FÖRENINGEN	7
§ 16. INSATS, ÅRSavgift och andelstal	7
§ 17. ANDRA AVGIFTER.....	8
ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN	8
§ 18. AVSETT ÄNDAMÅL	8
§ 19. SUNDHET, ORDNING OCH SKICK	9
§ 20. UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND.....	9
§ 21. INNEBOENDE	10
UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN	10
§ 22. BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR	10
§ 23. BALKONG, TAKTERRASS, UTEPLATS.....	11
§ 24. VÅTUTRYMME OCH KÖK	11
§ 25. FÖRENINGENS ANSVAR	11
§ 26. REPARATIONER P.G.A. BRAND- ELLER VATTENLEDNINGSSKADA.....	12
§ 27. BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHET ATT ANMÅLA BRISTER	12
§ 28. FÖRENINGEN FÅR UTFÖRA UNDERHÅLLSÅTGÄRD SOM BOSTADSRÄTTSHAVAREN SVARAR FÖR	12
§ 29. AVHJÄLPANDE AV BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD	12
§ 30. FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE TILL LÄGENHET	12
§ 31. ÄNDRING AV LÄGENHET	13
UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN* OCH UNDERHÅLLSFONDER.....	13
§ 32. UNDERHÅLLSPÅN	13
§ 33. FOND FÖR UNDERHÅLL OCH DISPOSITION	13
FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHET	14
§ 34. FÖRVERKANDEGRUNDER	14
§ 35. ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	15
§ 36. SKYLDIGHET ATT AVFLYTA.....	15
§ 37. RÄTT TILL ERSÄTTNING FÖR SKADA VID UPPSÄGNING	15
§ 38. FÖRFARANDET VID UPPSÄGNING	15
§ 39. TVÅNGSFÖRSÄLNING	15

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING	16
§ 40. STYRELSE	16
§ 41. STYRELSENS BESLUTSFÖRHET	16
§ 42. REVISORER	16
§ 43. FIRMATECKNING	16
§ 44. VISSA BESLUT	16
§ 45. RÄKENSKAPSÅR	17
§ 46. UNDERHÅLL	17
§ 47. ÅRSREDOVISNING	17
§ 48. VINST ELLER FÖRLUST	17
§ 49. HANDLINGAR INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA	17
FÖRENINGSTÄMMA	17
§ 50. NÄR SKALL TÄMMA HÅLLAS	17
§ 51. FÖRSLAG FRÅN MEDLEMMAR (MOTIONER)	18
§ 52. DAGORDNING	18
§ 53. KALLELSE	18
§ 54. MEDLEMS RÖST	19
§ 55. PROTOKOLL	19
ÄNDRING AV STADGAR	19
§ 56. ÄNDRING AV STADGAR	19
§ 57. REGISTRERING AV UPPDATERADE STADGAR	19
ÖVRIGT	20
§ 58. MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA	20
§ 59. UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION	20
§ 60. HYRESGÄST	20
§ 61. ANNAN LAGSTIFTNING	20

FÖRENINGEN

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Rådmannen 37.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler till nyttjande, utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholms stad.

MEDLEMSKAP

§ 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.

Juridisk person får överta en bostadsrätt till permanentbostad men inte fritidsboende eller idkande av näringsverksamhet. Styrelsen får vägra juridisk person inträde i föreningen och styrelsens beslut att vägra medlemskap kan inte överklagas.

§ 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 (1991:614).

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Annan juridisk person än kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Fysisk omyndig person får vägras medlemskap.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 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 bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som 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 en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka Sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap. 3 och 5 §§ Bostadsrättslagen (1991:614).

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 annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången. Detta förutsatt att personen i fråga avser att permanent bosätta sig i lägenheten efter förvärvet.

§ 7. Ej antagen medlem

Har den till vilken bostadsrätten överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen (1991:614). Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8. Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen och undertecknas av parterna. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger. Föreningen kan, efter styrelsens beslut, tillåta delat ägande.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges sökandes namn, personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen och ID-handling(ar) skall bifogas ansökan.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem, vilken har för avsikt att ha sitt permanenta boende i lägenheten, skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan om detta angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Bostadsrättshavaren skall teckna särskild försäkring som omfattar bostadsrättshavarens ansvar enligt dessa stadgar, så kallat individuellt bostadsrättstillägg, som är ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen.

§ 9. 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 gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig.

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.

§ 10. Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om vederbörande 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 (1991:614) 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) 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 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614), om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 11. 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 tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 12. Åtgärder i lägenhet som vidtagits av tidigare innehavare

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

§ 13. Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten 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 från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§ 14. Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§ 15. 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 (1991:614) eller annan författning.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna genom brev i brevlådan.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 16. Insats, årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer insats, årsavgiften för varje lägenhet. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas så att de i förhållande till respektive lägenhets andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingår ersättning för värme och vatten, gemensam el, gemensam renhållning och fiber, som beräknas efter förbrukning eller area eller per lägenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

§ 17. Andra avgifter

Föreningen kan, efter beslut av styrelsen, ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110). Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om pantsättning enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Avgifterna ovan skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av Bostadsrättslagen (1991:614) eller annan författning.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§ 18. Avsett ändamål

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

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har 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 iordningställande för annat än avsett ändamål,
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 19. Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska vederbörande 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. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt Bostadsrättslagen (1991:614).

Om det förekommer 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.

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.

§ 20. 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 skriftliga samtycke. Synnerliga skäl skall gälla för andrahandsuthyrning.

Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) 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 innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas 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.

§ 21 Inneboende

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 22. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhöriga utrymmen i gott skick. Om förråd eller annat utrymme ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten gäller samma ansvarsfördelning för dessa som för lägenheten. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar enligt dessa stadgar, så kallat bostadsrättstillägg som tillägg till den vanliga hemförsäkringen.

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. Notera att elinstallationer som huvudregel enbart får utföras av auktoriserad elinstallatör, eller någon som omfattas av elinstallationsföretagets egenkontrollprogram. Kontrollera alltid att elinstallationsföretaget finns i Elsäkerhetsverkets register och att företaget får utföra det aktuella arbetet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att de elinstallationer som görs i lägenheten utförs korrekt.

Inspektionsluckor måste bibehållas tillgängliga.

Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Vederbörande 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 lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- icke bärande innerväggar
- ledningar för avlopp, gas, vatten, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga i lägenheten (från och med huvudbrytaren i lägenhetens elcentral (säkringsskåpet))
- lägenhetens elcentral (säkringsskåp), strömbrytare, eluttag och armaturer
- anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- elradiatorer
- gällande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- brandvarnare
- eldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar utanför lägenheten
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer

- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar och fönster hörande beslag, handtag, hakar, brytskydd, låsanordningar, nycklar, ringklocka, gångjärn och tätningslister
- persienner
- elektrisk golvvärme

Bostadsrättshavaren svarar vidare för all målning förutom utvändig målning av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar. Bostadsrättshavaren svarar även för att funktionen i beslagningen av fönster och dörrar sköts och smörjs fortlöpande och att spaltventiler rengörs. Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar **inte** för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.
- gångjärn som är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen. Föreningen svarar även för ytterdörrens tätningslister, som är en del av brandskyddet.

§ 23. Balkong, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt fristående tak. Ovanliggande balkongs golvplatta är inte tak i denna bemärkelse. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Målning ska ske enligt föreningens instruktioner.

§ 24. Våtutrymme och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar
- golvbrunnar
- klämring runt och insats i golvbrunn
- rensning av golvbrunn, insats i golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- armaturer för vatten, kranar inklusive kranbröst, blandare, duschmunstycke, packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- vitvaror
- avfallskvarn

Beträffande spiskåpa och ventilationsdon: installation som påverkar ventilationen kräver styrelsens tillstånd. Detta innebär att traditionell spisfläkt inte får installeras.

§ 25. Föreningens ansvar

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

- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring
- servisledning fram till huvudbrytare i lägenhetens elcentral

- ledningar för avlopp, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och därtill kopplade värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar och tätningslister som är en del av brandskyddet
- gångjärn vilka är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler och rökgångar utanför lägenheten
- postanordningar såsom fastighetsboxar, brevlådor

§ 26. Reparationer p.g.a. 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.

§ 27. Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

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

§ 28. Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 29. Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar eller utför en tillståndspliktig förändring av lägenheten utan lov så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 30. Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

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 enligt § 25. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda. När bostadsrättshavaren har avsagt 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 vederbörandes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogden besluta om särskild handräckning.

§ 31. Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten.

Avsevärd förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka och bekosta sådant.

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

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.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN* OCH UNDERHÅLLSFONDER

§ 32. Underhållsplan

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 33. Fond för underhåll och disposition

Inom föreningen ska finnas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet* med tillhörande byggnader.

Till ovan nämnd fond skall det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens* ursprungliga anskaffningskostnad eller taxeringsvärdet eller i underhållsplan upptagen årskostnad**, om detta överstiger anskaffningskostnaden.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

** med fastighet avses byggnader etc. då föreningen inte äger fastigheten (tomträtt) = ofri grund*

*** summan av alla kostnader i underhållsplanen/antal år*

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHET

§ 34. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
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,
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
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,
3. Olovlig andrahandsupplåtelse
om bostadsrättshavaren utan behövligt, skriftligt samtycke eller tillstånd från föreningen upplåter lägenheten i andra hand,
4. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem
om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,
5. Ohyra
om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick
om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 22 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
7. Vägrat tillträde
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. Skyldighet av synnerlig vikt
om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt Bostadsrättslagen (1991:614), och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. Brottsligt förfarande med mera
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del, eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. Otillåtna om- och tillbyggnader i lägenheten
om bostadsrättshavaren utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd utför en åtgärd som anges i § 31.

§ 35. Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten 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. 27-28 §§ Bostadsrättslagen (1991:614) 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. 27-28 §§ Bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i § 35 punkt 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.

§ 36. Skyldighet att avflyta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 34 punkt 1, 5–7 eller 9 är vederbörande skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 34 punkt 3, 4, 8 eller 10 får vederbörande bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger vederbörande att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 34 punkt 2 och bestämmelserna i § 35 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 34 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 35.

§ 37. Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 38. Förfarandet vid uppsägning

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

§ 39. Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 34 ovan ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) 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 Kronofogden efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

§ 40. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma dock högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och/eller närstående som sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Den som är underårig, i konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § Föräldrabalken (1949:381) kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Styrelsen konstituerar sig själv och skall utse ordförande, sekreterare och kassör.

§ 41. Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret när antalet ledamöter överstiger hälften av antalet valda ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande, tjänstgörande röstat eller vid lika röstetal den mening som stöds av ordförande, dock erfordras för giltigt beslut enhällighet när det för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 42. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs årligen en till två revisorer med en till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse skall avges senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall, i förekommande fall, till ordinarie föreningsstämma avge skriftlig förklaring till av revisorerna gjorda anmärkningar.

§ 43. Firmateckning

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

§ 44. Vissa beslut

Beslut om inteckning med mera

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 får ej besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, så kallat bostadsrättstillägg. Sådant beslut skall fattas av föreningsstämma. Om

föreningsstämman fattat sådant beslut upphävs bostadsrättshavarens krav på detta i § 8.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt med mera

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 eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV med mera

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster. Har stämman givit styrelsen ett generellt bemyndigande får styrelsen förlänga eller ingå nya avtal av liknande slag.

§ 45. Räenskapsår

Föreningens räenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 46. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

§ 47. Årsredovisning

Styrelsen ska årligen lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och förvaltningsberättelse.

§ 48. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska i första hand balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 49. Handlingar inför ordinarie föreningsstämman

Styrelsens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, förvaltningsberättelse och i förekommande fall skriftliga förklaring till av revisorerna gjorda anmärkningar, skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman. Om styrelsen inte skickar ut handlingarna kan bostadsrättshavaren begära att få papperskopior eller digitala handlingar.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 50. När skall stämman hållas

Ordinarie föreningsstämman ska hållas inom fem månader från räenskapsårets utgång.

Extrastämman ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämman före nästa ordinarie stämman. Sådant stämman ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en fjärdedel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till extrastämman ska

utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen. Extrastämma skall sedan avhållas 1-2 veckor från kallelsens datering.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte.

När stämman hålls digitalt, helt eller delvis, är den digitala delen öppen för utomstående utan särskilt stämmobeslut. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 51. Förslag från medlemmar (motioner)

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast 14 dagar efter kallelsen utfärdats.

§ 52. Dagordning

På den ordinarie föreningsstämman (årsstämman) skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Upprättande och godkännande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisningen
9. Framläggande av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av två ledamöter som i förening skall teckna föreningens firma
17. Val av valberedning
18. Eventuella förslag från styrelsen (propositioner)
19. Eventuella förslag från medlemmar (motioner)
20. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar
21. Stämmans avslutande

På extrastämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

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

§ 53. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman. Motioner skall inkomma senast 14 dagar efter kallelsen utfärdats.

Kallelse till föreningsstämma ska ske via e-post till samtliga medlemmar. Medlem som så begärt det, har rätt att erhålla personlig kallelse genom utdelning eller postbefordran.

§ 54. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda en medlem utanför den egna lägenheten.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 55. Protokoll

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

ÄNDRING AV STADGAR

§ 56. Ändring av stadgar

I linje med Bostadsrättslagens (1991:614) 9 kapitel §§ 23-25 är ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar 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.

§ 57. Registrering av uppdaterade stadgar

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

ÖVRIGT

§ 58. Meddelande till medlemmarna

Information och/eller meddelanden till medlemmarna tillgängliggörs genom e-post eller utdelning till samtliga medlemmar, alternativt anslås på lämplig plats i huset.

§ 59. Upplösning och likvidation

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

§ 60. Hyresgäst

Hyresgäst och dess verksamhet i bostadsrättsföreningens lokal skall skriftligen godkännas av styrelsen vid styrelsemöte.

§ 61. Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, 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 gäller lagens bestämmelser.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma för den förevarande föreningen

Stockholm 202X-XX-XX