

Stadgar för bostadsrättsföreningen Änghagen

Innehållsförteckning

§ 1 Firma, ändamål och säte	
§ 2 Upplåtelsens omfattning mm	
§ 3 Definition av grundläggande begrepp	
§ 4 Upplåtelseavtalet innehåll mm	
§ 5 Förhandsavtal	
§ 6 Föreningens medlemmar	
§ 7 Allmänna bestämmelser om medlemskap	
§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	
Solidariskt ansvar	
§ 12 insats, avgifter mm	
Insats och upplåtandeavgift	
Årsavgift	
Betalning av årsavgift	
Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning	
Särskild debitering	
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	
Övriga avgifter	
§ 13 underhållsplan	
§ 14 Fonder och underhåll	
Fond för bostadsrättshavarnas underhåll	
§ 15 styrelse	
Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav	
Ordförande och sekreterare	
Styrelsens beslutsföret	
Särskilda utskott	
Firmateckning	
Sammanträde	
Protokoll	
Beslut om inteckning mm	
Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt mm	
Besiktningar	
Likhetsprincipen	
§ 16 räkenskapsår	
§ 17 årsredovisning	
§ 18 revisorer	
§ 19 revisorernas granskning	
§ 20 årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna	
§ 21 föreningsstämma	
§ 22 dagordning vid föreningsstämma	
§ 23 kallelse till föreningsstämma	
Ordinarie stämma	
Extra stämma	
§ 24 Motioner	
§ 25 rösträtt på föreningsstämma	
Ombud och biträde	
§ 26 beslut vid föreningsstämma	
§ 27 Beslut som alltid ska fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet	
§ 28 ändring av dessa stadgar	
§ 29 registrering av stadgeändring	
§ 30 bostadsrätthavaren rättigheter och skyldigheter	
Ersättning för inträffad skada	
§31 ändring av lägenhet	

§ 32 lägenhetens användning
§ 33 föreningens rätt till tillträde i lägenhet
§ 34 upplåtelse av lägenhet i andra hand
§ 35 inneboende
§ 36 avsägelse av bostadsrätt
§ 37 hävning av upplåtelseavtalet
§ 38 föreningens legala panträtt
§ 39 förverkande av nyttjanderätten
§ 40 möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse
§ 41 återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning
§ 42 skyldighet att avflytta
§ 43 tvångsförsäljning
§ 44 meddelande till medlemmarna
§ 45 föreningens upplösning
§ 46 annan lagstiftning

§ 1 Firma, Ändamål och Säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Änghagen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja bostadsrätten som upplåtelseform.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning mm

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och allmän lag.

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 skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

§ 3 Definitioner av grundläggande begrepp

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadsrättslägenheten som lokal jämte där tillhörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar en lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 Upplåtelseavtalet innehåll mm

Upplåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt det belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 5 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kapitlet i bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt.

Ett sådant avtal kallas förehandsavtal.

§ 6 Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7 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 två månader från de att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att hen kommer använda lägenheten för sitt permanentboende eller i övrigt som kan finnas angivet i upplåtelseavtalet.

Den som är underårig eller satt i konkurs kan inte antas som medlem.

Annan juridisk person än kommunen eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrättslägenhet

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i stadgar är uppfyllda och i föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambos gemensamma hem ska tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid en exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt i 8 kapitlet i bostadsrättslagen.

För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11§ andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrifter samtycke inte erhålls.

§ 10 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och av köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sin sida av köpeskillingen kommit överens om att annat pris än det som angetts i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig.

Mellan säljaren och köparen gäller i stället de pris som anges i köpehandlingen.

Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingen innehåll. Omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Vid överlåtelse bör av föreningen tillhandahållit formulär användas.

§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtes från en bostadsrätthavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om inte uppmaningen följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrätthavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet om att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrätthavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller likande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom 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 tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt i bostadslägenheten som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid:

- 1 förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning i enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten eller
- 2 förvärv som görs av kommunen eller av landstinget.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller likande förvärv svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 12 Insats, avgift mm

För varje bostadsrätt skall föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Lägenheten får inte tillträds första gången förens fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalts till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Årsavgift

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätt i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska styrelsen fastställa så att de sammanlagda årsavgiften i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättsinnehavaren betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad. Betalningen skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättsinnehavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor anses beloppet ha inkommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättsinnehavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank, post eller girokontot anses beloppet ha inkommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av förmedlarkontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättsinnehavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift i enligt gällande lagstiftning om inkassokostnader.

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 fördelningsgrund är insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en gällande basbelopp enligt lag om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter

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 avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 13 Underhållsplan

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

§ 14 Fonder för underhåll

Inom föreningen skall bidras en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättsinnehavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 13 ovan.

Fond för bostadsrättsinnehavarens underhåll

Bostadsrättsinnehavarens individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättsinnehavarna.

Beslut om avskaffande, inträffande av och årliga avsättningar i bostadsrättsinnehavarens individuella underhållsfonder fattas av stämman.

§ 15 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 tillfredställande sätt. Styrelsen ska arbeta för att lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska sträva efter att med hänsyn till bostadsrättsinnehavarens olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamot och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två år. Styrelseledamot och suppleanter kan omväljas.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

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

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättsinnehavarens familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7§ föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande och sekreterare

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen utse inom sig ordförande och andra funktioner

Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

Sekreterare ska också utses.

Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

I de fall som styrelsen inte är fulltaliga när beslut 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 dess stadgar.

Särskilda utskott

Styrelsen kan utse särskilda utskott som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av två styrelse utsedda styrelseledamöter i föreningen

Sammanträde

Ordförande ser till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen sammankallas. Sådan begäran ska vara skriftlig med angivande vilka ärenden ledamoten vill att styrelsen ska behandla.
Ordförande är skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträde ska protokoll föras, protokollet ska justeras av ordförande och ytterligare en i styrelsen.

Protokoll från styrelsen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

Beslut om inteckning

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

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen sin fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning eller om väsentliga förändringar utan stämmans godkännande.

Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa besiktningar av föreningens egendom och redogöra för det i årsredovisningen, även uppges 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 nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 16 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår

§ 17 Årsredovisning

Styrelsens ska senast inom 4 månader från varje räkenskapsår utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balans i ny räkning.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

§ 18 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie stämma för tiden fram till nästa stämma hålls revisorer och revisorssuppleant.

Till revisor kan även auktoriserad eller godkänt revisionsbolag utses, för en sådan revisor utses ingen suppleant

§ 19 Revisorernas granskning

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om det inte strider mot lag dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revisionen ska vara verkställd och berättelsen däröver inlämnad till styrelsen inom 30 dagar efter det att styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorn.

För det fall revisorerna i sin berättelse har gjort anmärkningar mot styrelsen förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20 Årsredovisning och revisorernas berättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna

Styrelsens årsredovisning, revisions berättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisor berättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma

§ 21 Föreningsstämma

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finne skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas två veckor från den dag då sådan begäran inkommit till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller annan person som styrelsen utser i dennes bortfall.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 22 Dagordning vid föreningsstämma

Öppnande

Fastställande av röstlängd

Val av stämмоordförande

Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Val av två justeringsmän

Val av rösträknare

Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Fastställande av röstlängd

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föredragning av revisorns berättelse

Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslut om resultatdisposition

Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Beslut om arvorden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Val av revisorer och revisorssuppleant

Val av valberedning

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Stämmans Avslutande

§ 23 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Därvid skall genom hänvisning till 22 § i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter liksom revisorer och suppleanter ska kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmans beslut 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 stämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex veckor innan och senast två veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

§ 24 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 1 månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen ska på så sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärende som anmälts i denna ordning.

§ 25 Rösträtt på föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämma har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud och biträde

En medlemsrätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Endast annan medlem eller medlemmens make/maka/sambo/föräldrar/syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid stämman medföra högst ett biträde. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Biträde har yttranderätt.

§ 26 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av det angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest av rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

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 påkallar sluten omröstning.

§ 27 Beslut som alltid ska fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet

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

1. om beslut innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om 2/3 av det berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en ombyggnad eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om 2/3 av det berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet ska minst 2/3 av det röstberättigade ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med en bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt för det för beslut om likvidation, enligt 11 kap 1 § lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska alltid ha 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.

§ 28 Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningen stadgar är giltiga om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas två på varandra följande föreningsstämmor om minst 2/3 av det röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av det grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst ¾ av det röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behålla tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 29 Registrering av stadgeändring

Ett beslut om ändring ska genast anmälas för registrering hos patent- och registreringsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 30 Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrätthavarens ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrätthavarens ansvar även för mark om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också 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.

Bostadsrätthavarens ansvar för lägenheten omfattar:

Ytskikten samt underliggande tätskikt på rummens väggar, golv och tak.

Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.

Glas i fönster och dörrar och i lägenhetens inne- och ytterdörrar.

Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrätthavaren.

Bostadsrätthavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Motsvarande gäller för balkong eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättsinnehavaren, motsvarande gäller för balkongdörr eller altandörr.

Till ytterdörrar tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida

Bostadsrätthavaren svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer och av det anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheterna med.

Bostadsrätthavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och el som föreningen försett lägenheten med. För reparationer av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller någon annan som hen har inrymt i bostaden. Eller som är där och utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätthavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iaktta.

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

Fjärde stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utför sådana underhållsåtgärder som enligt vad ovan sagt bostadsrätthavaren ska ansvara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämman och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrätthavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada.

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

§ 31 Ändring av lägenhet

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

§ 32 Lägenhetens användning

Bostadsrätthavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem o föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den ska vara permanent bostad såvida inget annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat än överenskommet svarar bostadsrätthavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsatt ändamål samt för kostnader för ändring i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrätthavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter det särskilda regler och som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrätthavarens ska hålla noggrann tillsyn över detta också iakttas av den som svara för enligt § 30 ovan.

Gods som enligt vad bostadsrätthavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 33 Föreningens rätt till att tillträda lägenheten

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. När bostadsrätten ska tvångsförsälas enligt lag 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrätthavarens skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrätthavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Bostadsrätthavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 34 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrätthavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen godkänner det.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrätthavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand under viss tid om inte hen har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. I fråga om en bostadslägenhet som innehas av juridisk person krävs det förtillstånd endast om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte

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 innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om upplåtelsen

§ 35 Inneboende

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

§ 36 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter 2 år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 37 Hävning av upplåtelse avtalet

Om bostadsrättsägaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en 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.

§ 38 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse, överlåtelse och panträttsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kapitlet § 31 i bostadsrättslagen.

§ 39 Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt som tillträtts är med de begränsningar som följer av näst sista stycket i denna paragraf. Samt § 40 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet mer än en vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 32 eller § 35
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 bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som ska iakttas i enlighet med 32 § tredje och fjärde stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 33 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som utöver det hen ska göra i enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger i bostadrättshavaren till last är av ringa betydelse inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt ovan inte fullgörs, om bostadrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.
En skyldighet för bostadrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller något liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 40 Möjlighet att efter anmodan vidta rättelse

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 39 § punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål i fråga om en bostadslägenhet får uppsägelse på grund av förhållande som avses i 39 § punkt 2 inte heller ske om bostadrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 39 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Desamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dagen då föreningen fick reda på förhållande som avses i 39 § punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 39 § punkt 2 sagt till bostadrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadrättshavaren till avflyttning inom två månader från de att föreningen fick reda på förhållandet.

Om den brottsliga verksamheten har lätt till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 41 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning

Är nyttjanderätten enligt 39 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadrättshavaren till avflyttning får denne på grund av dröjsmål inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på bostadrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadrättshavaren sades upp.

§ 42 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkterna 1, 4-6 eller 8 ovan är hen skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 41 § ovan. Sägs bostadrättshavaren upp av någon annan i 39 § ovan angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

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

§ 43 Tvångsförsäljning

Har bostadrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 44 Meddelanden till medlemmarna

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

§ 45 Förenings upplösning

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklas, uppkommit överskott tillfalla bostadrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 46 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 bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

§ 47 Fördelning av överskjutande vinst

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

Härmed intygas att ovanstående stadgar blitt antagna av bostadsrättsföreningen Änghagen