

Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen Rådmannen i Nora



Innehåll

§ 1 Firma, ändamål och säte	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning mm	4
§ 3 Definition av grundläggande begrepp	4
§ 4 Föreningens medlemmar.....	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap	5
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	5
§ 7 Ogiltighet vid vägrat medlemskap	6
§ 8 Överlåtelseavtal.....	6
§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	7
Solidariskt ansvar	8
§ 10 Insats, avgifter mm	8
Årsavgift mm.....	8
Betaling av årsavgift.....	9
Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetaling.....	9
Särskild debitering 9 ... Överlåtelsesavgift och pantsättningsavgift 9 ...	
Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten 10	9-10
§ 11 Underhållsplan	10
§ 12 Fond för underhåll.....	10
Fond för planerat underhåll.....	10
§ 13 Styrelse	10
Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav	11
Ordförande och sekreterare	11
Styrelsens beslutsförhet.....	11
Firmateckning.....	12
Sammanträde.....	12
Protokoll	12
Beslut om inteckning mm	13
Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt mm	13
Besiktningar 13 ... Likhetsprincipen	13
§ 14 Räkenskapsår	13
§ 15 Årsredovisning	13

§ 16 Revisorer	14
§ 17 Revisorernas granskning.....	14
§ 18 Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna.....	15
§ 19 Föreningsstämma	15
§ 20 Dagordning vid föreningsstämma	15
§ 21 Kallelse till föreningsstämma.....	16
Ordinarie stämma	16
Extra stämma.....	16
§ 22 Motioner.....	17
§ 23 Rösträtt på föreningsstämma	17
Ombud 17 ... Biträde	17
§ 24 Beslut vid föreningsstämma	18
§ 25 Beslut som alltid ska fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet	18
§ 26 Ändring av dessa stadgar	19
§ 27 Registrering av stadgeändring.....	20
§ 28 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	20
Bostadsrättshavaren ansvar 20 ... Balkong 21	20-21
Våtutrymmen och kök.....	21
Bostadsrättsföreningens ansvar.....	21
Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	22
Reparationer pga brand- eller vattenledningsskada 22 ... Ersättning för inträffad skada 23	22-23
§ 29 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad	23
§ 30 Ändring av lägenhet.....	23
§ 31 Lägenhetens användning.....	23
§ 32 Upplåtelse av lägenhet i andra hand	23
§ 33 Inneboende.....	24
§ 34 Avsägelse av bostadsrätt.....	24
§ 35 Meddelande till medlemmarna.....	25
§ 36 Föreningens upplösning.....	25

§ 37 Annan lagstiftning.....25**§ 1 Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rådmannen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende, om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Nora kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning mm

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

En upplåtelse av bostadsrätt avser lägenhet jämte tillhörande utrymmen.

§ 3 Definition av grundläggande begrepp

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

Med lägenhet avses bostadslägenhet och därtill hörande utrymmen.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 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.

§ 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.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

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 denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) 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.

§ 7 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap 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 juridisk person enligt 6 kap. 3 andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 6 kap, 3 första stycket bostadsrättslagen är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 8 Överlåtelseavtal

Ett avtal om en 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.

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.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom

två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiske 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är 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 tvångsförsäljas 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 tvångsförsäljas enl 8 kap 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 till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

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

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar 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.

§ 10 Insats, avgifter mm

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

Årsavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift (1 % av prisbasbeloppet) fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Årsavgift mm

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgifterna ska av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

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 kalendermånads 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 girokonto eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen, till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

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 än 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 ska betalas av köparen och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag

(1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att för varje pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten
För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl 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.

§ 11 Underhållsplan

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

§ 12 Fond för underhåll

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

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp angivet i underhållsplan enligt §11 ovan.

§ 13 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.

Styrelsen ska genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväxlas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden 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. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

Styrelsen ska bestå av 5 styrelseledamöter och 2 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman.

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

Ordförande och sekreterare

Föreningsstämman utser ordförande och kassör för styrelsen. Vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma, i den mån styrelseval har förekommit,

utser styrelsen inom sig en vice ordförande.

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. Vid närvaro av endast tre styrelseledamöter, är beslutet gällande, om alla tre är ense om beslutet.

Styrelsen eller 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 av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträde

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen 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 betryggande sätt.

Beslut om inteckning mm

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 mm

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.

§ 14 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m 1 januari t.o.m 31 december.

§ 15 Årsredovisning

Styrelsen ska senast inom tre (3) månader från varje räkenskapsårs 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 balanseras i ny räkning.

§ 16 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 bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 17 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred, granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

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

Revisionen ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det att styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För de fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning, ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 18 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 ordinarie föreningsstämma.

§ 19 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. 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.

§ 20 Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- n) I förekommande fall val av styrelseordförande och kassör
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter, vilka konstituerar sig inom styrelsen,
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- s) Stämmans avslutande

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

§ 21 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor samt via e-post i förekommande fall. Därvid ska genom hänvisning till §22 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 ska 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. Om extrastämman ska behandla stadgeändringar ska kallelse ske senast fyra (4) veckor.

§ 22 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två (2) månader före ordinarie årsstämma.

Styrelsen ska på sätt som anges i §21 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 23 Rösträtt på föreningsstämma

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 dessa stadgar eller enligt 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:

1. annan medlem
2. medlemmens make/registrerad partner
3. sambo
4. närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

1. annan medlem
2. medlemmens
make/registrerad
partner
3. sambo
4. föräldrar
5. syskon
6. barn

§ 24 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta 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 begär sluten omröstning.

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

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:

1. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av 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.

2. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
3. 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 överlåtas ska dock 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 1 eller 3.

§ 26 Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens 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 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 bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 27 Registrering av stadgeändring

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

§ 28 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet.

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

Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten med tillhörande mark är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bla följande:

1. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
2. ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
3. ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
4. lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
5. lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm
6. radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
7. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
8. brandvarnare
9. glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätninglistor
10. motsvarande gäller för balkongdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkongdörrar samt inglasningspartier.

Balkong

Om lägenheten är utrustad med balkong, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

Våtutrymmen och kök

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

1. ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
2. inredning och belysningsarmaturer
3. sanitetsporlin
4. rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
5. tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
6. kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
7. vitvaror
8. köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet.

Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning. Föreningen svarar även för lägenheternas ytterdörrar med tillhörande karm såväl yttre som inre samt till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister, låsanordningar, sockel, foder och lister etc.

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.

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 här om 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.

§ 29 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §30 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.

§ 30 Ändring av lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

§ 31 Lägenhetens användning

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet om inte annat avtalats.

§ 32 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,

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 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.

Ifråga 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.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 33 Inneboende

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

§ 34 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten och därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

§ 35 Meddelanden 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 brevinkast/-lådor eller via e-post.

§ 36 Föreningens upplösning

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

§ 37 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 ska lagens bestämmelser gälla.

