

**STADGAR**

*för*

**Bostadsrättsföreningen**

**Visby LAGERN 7**

*i Visby, Gotlands kommun*

Antagna vid extra föreningsstämma den 3 oktober 2007

# INNEHÅLL

FIRMA OCH ÄNDAMÅL .....	§ 1
MEDLEMSKAP, BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE .....	§§ 2-4
MEDLEMMAR .....	§ 5
ANSÖKAN OM MEDLEMSKAP .....	§ 6
AVGIFTER .....	§ 7
GRUNDAVGIFT OCH UPPLÅTELSEAVGIFT .....	§ 8
ÅRSAVGIFT .....	§ 9
ÖVRIGA AVGIFTER .....	§ 10
FONDER OCH UNDERHÅLL .....	§§ 11-12
STYRELSE .....	§§ 13-15
FIRMATECKNING .....	§ 16
SAMMANTRÄDE .....	§ 17
LIKABEHANDLINGSPRINCIP .....	§ 18
PROTOKOLL .....	§ 19
RÄKENSKAPSÅR .....	§ 20
BESLUT OM INTECKNING m m .....	§ 21
BESIKTNING .....	§ 22
REVISORER .....	§§ 23-26
FÖRENINGSTÄMMA .....	§§ 27-29
MOTIONER .....	§ 30
RÖSTRÄTT .....	§ 31
OMBUD OCH BITRÄDE .....	§ 32
RÖSTNING OCH MINORITETSSKYDD .....	§ 33-34
ÄNDRING AV STADGAR .....	§ 35
REGISTRERING .....	§§ 36-37
FÖRENINGENS OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER .....	§§ 38-39
ÄNDRING AV LÄGENHET OCH EXTRAUTRUSTNING I LÄGENHET .....	§ 40
MEDDELANDE, FÖRESKRIFTER .....	§ 41
TILLSYN .....	§ 42
ANDRAHANDSUPPLÅTELSE .....	§ 43
GÄSTER .....	§ 44
AVSETT ÄNDAMÅL .....	§ 45
BOSTADSRÄTTENS OCH MEDLEMSKAPETS UPPHÖRANDE, AVSÄGELSE .....	§ 46
HÄVNING .....	§ 47
FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING, FÖRENINGENS ERSÄTTNINGSRÄTT .....	§ 48
ÅTERVINNANDE AV NYTTJANDERÄTT .....	§ 49
TIDPUNKT FÖR FLYTTNING .....	§§ 50-51
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....	§ 52
ENDAST MEDLEM FÅR BO I BOSTADSRÄTT .....	§ 53
ARV, BODELNING .....	§§ 54-55
SOLIDARISKT ANSVAR .....	§ 56
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER .....	§§ 57-58

## **FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

### **§ 1** Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen VISBY LAGERN 7

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta föreningens hus och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

## **MEDLEMSKAP, BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE**

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

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

### **§ 3** Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. Juridisk person får vägras medlemskap. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

### **§ 4** Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas som komplement tillsammans med huset eller en del av huset.

Bostadslägenhet/lokal jämte därtill hörande utrymmen och utrustning samt i förekommande fall mark kallas i fortsättningen enbart lägenhet.

I upplåtelsehandling skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen, samt de belopp som skall betalas i grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **MEDLEMMAR**

### **§ 5** Föreningens medlemmar utgörs av:

Föreningens stiftare till dess ny styrelse valts vid avlämningsstämma. Med avlämningsstämma menas den föreningsstämma som följer närmast efter det att erhållna eller utlovade lån jämte grundavgifter täcker anskaffningskostnaderna för föreningens anläggningstillgångar.

Fysisk person som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen anta kommunen och, om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen, annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

För en bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

Medlem, vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt eller viss funktion i föreningen, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestämts av styrelsen.

## **ANSÖKAN OM MEDLEMSKAP**

- § 6** För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren skall framgå, och den skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i 2 kap. bostadsrättslagen och §§ 53 och 54 i dessa stadgar, samt vad som särskilt anges i dessa stadgar.

## **AVGIFTER**

- § 7** För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas grundavgift och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Dessa fastställs av styrelsen.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

## **GRUNDAVGIFT OCH UPPLÅTELSEAVGIFT**

- § 8** Lägenheten får vid nyteckning inte tillräddas förrän fastställd grundavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Grundavgiften skall för varje lägenhet stå i samma proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenhetens storlek, läge och relativa standard hänsyn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

Det belopp, varmed de samlade försäljningspriserna under ett räkenskapsår överstiger de angivna grundavgifterna, förs till föreningens gemensamma underhållsfond. I motsatt fall skall mellanskillnaden belasta årets resultat.

## **ÅRSAVGIFT**

- § 9** Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelad på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än grundavgifterna bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare i enlighet med § 18.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

## ÖVRIGA AVGIFTER

§ 10 Vid övergång av bostadsrätt skall tidigare bostadsrättshavare betala en överlåtelseavgift som fastställs av styrelsen, ( *lägst 2.5 procent av gällande basbelopp* ).

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en skälig avgift vid pantsättning av bostadsrätt, ( *lägst 1.0 % av gällande basbelopp* ).

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

## FONDER FÖR UNDERHÅLL

§ 11 Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond för yttre underhåll av bostadsrätten.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond och användas enligt föreningsstämmans beslut.

§ 12 Föreningens *gemensamma underhållsfond* bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel - dock lägst *0.2 procent* av produktionskostnaden.

## STYRELSE

§ 13 Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen 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 skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 14 Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter som utses av stämman. Dock kan en styrelseledamot utses av annan med anknytning till föreningen. Om kommunen utnyttjar sin rätt enligt bostadsfinansieringsförordningen att utse en ledamot skall stämman utse en ledamot mindre. De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget räknat från ordinarie föreningsstämma efter stiftande stämma. Mandattiden för dessa bestäms så att hälften av dem skall avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. Frågan om vilka som skall avgå första gången avgörs genom lottning. Avgående ledamot får omväljas.

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall utses minst en och högst tre styrelsesuppleanter, varvid samma regler skall tillämpas som vid val av styrelseledamöter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall väljas. Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma.

§ 15 Styrelsen har sitt säte i Visby, Gotlands kommun.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och ev aktivitetsorganisatör. Stämman kan dock välja att utse ordförande.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst två ledamöter är ense om beslutet.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Ev vicevärd skall ej vara ordförande i styrelsen.

## **FIRMATECKNING**

§ 16 Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

## **SAMMANTRÄDE**

§ 17 Ordföranden skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av en styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

## **LIKABEHANDLINGSPRINCIP**

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

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

## **PROTOKOLL**

§ 19 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

## **RÄKENSKAPSÅR**

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

Styrelsen skall före utgången av april månad på det nya räkenskapsåret avge en redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att till revisorerna avlämna **årsredovisning** som skall innehålla:

- berättelse om årets verksamhet **förvaltningsberättelse**
- redogörelse för föreningens intäkter och kostnader, **resultaträkning**, samt
- redovisning av ställningen vid räkenskapsårets utgång, **balansräkning**.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar, *jmf* § 11.

## **BESLUT OM INTECKNING m m**

§ 21 Stämman eller av stämman befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller företa rivning av föreningens hus.

## BESIKTNING

- § 22 Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning (*i förvaltningsberättelsen*).

## REVISORER

- § 23 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleant

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap. 7 § 1 st 3 pkt i lag om ekonomiska föreningar.

- § 24 Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisor skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter, samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

- § 25 Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en månad efter det att styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

- § 26 Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

## FÖRENINGSSTÄMMA

- § 27 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 2 veckor efter det att revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

- § 28 Vid *ordinarie stämma* skall till behandling förekomma:

- A) stämmans öppnande
- B) godkännande av dagordning
- C) val av ordförande för stämman
- D) val av sekreterare, samt av minst en person (*tillika rösträknare*) att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- E) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- F) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- G) styrelsens årsredovisning med förvaltningsberättelse enligt § 23
- H) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- I) fråga om fastställelse av resultat- och balansräkning
- J) fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- K) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott (*resultatdisposition*)

- L) fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- M) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- N) fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 16 st 2
- O) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- P) i förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) val av revisorer och suppleanter
- R) övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- S) av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- T) stämmans avslutande.

Vid **extra föreningsstämma** skall förutom ärenden enligt **A-F** ovan, endast de ärenden förekomma för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

- § 29** Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast 28 och senast 18 dagar före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till § 28 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 för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, bör om så erfordras kallas personligen.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast en vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Protokoll från ordinarie eller extra föreningsstämma skall senast inom tre veckor finnas tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen.

## MOTIONER

- § 30** Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 30 dagar före stämman eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 30 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag senast 14 dagar före stämma.

## RÖSTRÄTT

- § 31** Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 5 är medlemmar i förening en röst vardera.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud.

Medlem, vilken föreningen med stöd av § 49 punkt 1 sagt upp till avflyttning, äger inte rösträtt.

## OMBUD OCH BITRÄDE

- § 32** Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast en person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll eller annan medlem får vara biträde.



## RÖSTNING OCH MINORITETSSKYDD

§ 33 Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar slutna omröstning, eller om stämman inte beslutar annorlunda i övriga ärenden.

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§ 34 För att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande:

1. Om beslutet innebär ändring av någon grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enhet inte uppnås, blir beslut ändå giltigt om minst 2/3 av de 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 om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande 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 bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § i lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

## ÄNDRING AV STADGAR

§ 35 Ändring av dessa stadgar är giltiga om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall 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.

## REGISTRERING

§ 36 Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. Till anmälan skall fogas två kopior av det protokoll som förts i ärendet.

§ 37 Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll eller person som utsetts att företräda föreningens verksamhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

## FÖRENINGENS OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

**§ 38** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till respektive bostadsrättshavares exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av det inre och till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

**§ 39** Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt § 38.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

## ÄNDRING AV LÄGENHET OCH EXTRAUTRUSTNING I LÄGENHET

**§ 40** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

Bestämmelserna i andra stycket gäller även sådana tillval, som gjorts i anslutning till förhandsavtal eller upplåtelseavtal och som inte godkänts av styrelsen i avtal.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

## **MEDDELANDEN, FÖRESKRIFTER**

- § 41 Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

## **TILLSYN**

- § 42 Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

## **ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

- § 43 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Styrelsen får endast lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

## **GÄSTER**

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

## **AVSETT ÄNDAMÅL**

- § 45 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en bostad, såvida inte annat särskilt anges i den ekonomiska planen.

Om ingenting annat överenskommes svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

## **BOSTADSRÄTTENS OCH MEDLEMSKAPETS UPPHÖRANDE. AVSÄGELSE.**

- § 46 Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse, som skall göras skriftligen hos styrelsen, får ske tidigast sedan två år förflutit från det att avtal om upplåtelse träffats.

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

Med undantag av bestämmelsen i § 52 andra stycket får överlåtelse av bostadsrätt alltid ske oberoende av när upplåtelseavtalet träffats. Reglerna för överlåtelse återfinns i §§ 52-55.

## HÄVNING

§ 47 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## FÖRVERKANDE. UPPSÄGNING. FÖRENINGENS ERSÄTTNINGSRÄTT.

§ 48 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra inbetalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- om lägenheten används i strid med § 44 eller § 45 första stycket
- om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 41 stycke 2 och 3 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare
- om i strid med § 42 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt
- om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet inte åberopas som grund för förverkande
- om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket punkt 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av kommunen.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## ÅTERVINNANDE AV NYTTJANDERÄTT

§ 49 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 48 första stycket punkt 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 49 första stycket punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt § 48 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

## **TIDPUNKT FÖR FLYTTNING**

**§ 50** Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 48 första stycket punkt 1, 4 - 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 49 stycke 3 - 4. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 48 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

**§ 51** Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48 skall föreningen begära att tingsrätten utser en god man för att ombesörja försäljning av bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit åtgärdade.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren efter det den gode mannen erhållit ersättning för kostnader för den offentliga auktionen. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren. Om erhållen köpeskillning inte täcker kostnaderna för den offentliga auktionen blir föreningen betalningsansvarig. Bostadsrättshavaren skall dock slutligt svara för ersättningen till den gode mannen.

## **ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

**§ 52** Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta skriftligen till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas. På begäran skall föreningen till bostadsrättshavaren lämna hos föreningen tillgängliga uppgifter som erfordras till ledning för att bestämma överlåtelsepriset.

## **ENDAST MEDLEM FÅR BO I BOSTADSRÄTT**

**§ 53** Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## **ARV, BODELNING**

§ 54 Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt, övergått till bostadsrättshavarens make, eller närstående, eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde endast om föreningen på objektiva godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

§ 55 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

## **SOLIDARISKT ANSVAR**

§ 56 Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

## **SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

§ 57 Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

§ 58 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

## Sökregister

Aktivitetsorganisatör	§ 16	Medlemskap	§§ 2, 5-6, 54
Andrahandsupplåtelse	§§ 44, 49	Medlemskapets upphörande	§ 47
Andrahandsuthyrning	§ 44	Minoritetsskydd	§§ 34-36
Ansvarsfrihet	§ 25	Motioner	§ 31
Ansökan om medlemskap	§ 6	Månadsavgifter	§§ 7, 9-10, 36
Arv, bodelning	§§ 54-56	Offentlig auktion	§ 52
Avgifter	§§ 7-10, 36	Ohyra	§§ 39, 49
Avhysning	§§ 49-52	Ombud och biträde	§§ 32-33
Avlämningsstämma	§§ 5, 15	Om- och tillbyggnad	§ 35
Avsett ändamål	§ 46	Ordförande	§§ 16, 18, 34, 37
Avsägelse	§ 47	Ordinarie stämma	§§ 28-30
Balansräkning	§ 21	Ordningsregler	r§ 42
Besikningar	§ 23	Pantsättningsavgift	§§ 7, 10
Beslut	§ 35	Permanent boende	§ 46
Beslut om inteckning	§ 22	Personval	§ 34
Betalning	§§ 7, 9-10	Protokoll	§ 20
Bilplats	§ 9	Registrering	§ 37
Bodelning	§§ 54-56	Reparationer	§ 40
Bostadsrätt	§§ 2, 4	Resultaträkning	§ 25
Bostadsrättens upphörande	§ 47	Revisorer	§§ 24-26
Bostadsrättshavare	§ 4	Revisionsberättelse	§§ 25-27
Bostadsrättshavarens skyldigheter	§§ 39-40, 49	Räkenskapsår	§ 21
Bostadsändamål	§ 46	Röstning och minoritetsskydd	§§ 34-36
Dispositionsfond	§ 11	Rösträtt	§ 32
Dröjsmålsränta	§ 10	Sammanträde	§ 18
Ekonomisk plan	§ 8	Sekreterare	§ 16
Endast medlem får bo i bostadsrätt	§ 54	Skada	§ 39
Extra stämma	§§ 28-29	Skyldigheter	§§ 39-40
Extrautrustning	§ 41	Sluten omröstning	§ 34
Fastighetsförsäljning	§§ 22, 35	Snöskottning	§ 39
Firma	§ 1	Solidariskt ansvar	§ 57
Firmateckning	§ 17	Stadgar, ändring	§§ 36-37
Flyttning	§ 51	Styrelse	§§ 14-16, 38
Fonder och underhåll	§§ 11-13	Suppleanter	§ 15
Föreningens ersättningsrätt	§ 49	Särskilda bestämmelser	§§ 58-59
Föreningens skyldigheter	§§ 39-40	Säte	§ 15
Föreningsstämma	§§ 15, 28-30	Tidpunkt för flyttning	§ 51
Föreskrifter	§ 42	Tillsyn	§§ 42-43, 49
Försenad betalning	§ 10	Tillval	§ 41
Försummelse	§ 39	Underhåll	§ 40
Försäljning av bostadsrätt	§§ 52-54	Underhåll, eftersatt	§ 23
Förvaltningsberättelse	§§ 21, 23	Underhållsfonder	§§ 8-9, 11-13, 23
Förverkande	§ 49	Underhållsfond, gemensam	§ 12
Förändring av lägenhet	§ 41	Underhållsfond, individuell	§ 13
Garage	§ 9	Upplåtelse	§§ 4, 6, 49
Gemensamma utrymmen	§ 40	Upplåtelseavgift	§ 7-8, 48
Grundavgift	§ 8, 35, 48-49	Upplåtelsehandling	§§ 4, 6, 48
Gäster	§§ 39, 42, 45	Upplåtelsestämma	§ 15
Hyra	§ 9	Upplösning	§ 36
Hyresgästs rätt	§ 2	Upplösning av föreningen	§ 58
Hävning	§ 48	Uppsägning	§§ 49-52
Inkassoavgift	§ 10	Utskott	§ 16
Inre fond	§§ 11, 13, 23	Utslagsröst	§ 34
Insats	§§ 8, 35	Valbar som styrelseledamot	§ 38
Inteckning	§ 22	Vice ordförande	§ 16
Juridisk person	§§ 2, 5	Vicevärd	§ 16
Justering, protokoll	§ 20	Verksamhetsutvidgning	§ 35
Jäv	§ 24	Vräkning	§§ 49-52
Kallelse	§§ 27, 30-31	Vårdslöshet	§§ 39, 49
Kommunen	§§ 5, 15, 24	Yttre fond	§§ 11-12
Kostnad, fördelning	§ 9	Årsavgift	§§ 7, 9-10, 36
Ledamöter	§ 15	Årsredovisning	§§ 21, 25-27
Likabehandlingsprincip	§ 19	Återvinande av nyttjanderätt	§ 50
Lokal	§ 4	Ändamål	§§ 1, 46
Lokala ordningsföreskrifter	§ 42	Ändring av lägenhet	§ 41
Lägenhet	§ 4	Ändring av stadgar	§§ 36-37
Lägenhet, extra utrustning	§ 41	Övergång av bostadsrätt	§§ 10, 53
Lägenhet, förändring	§§ 35, 41	Övriga avgifter	§ 10
Mandattid, styrelse	§ 15	Överlåtelse	§§ 6, 35, 47, 53, 57
Meddelande	§ 42	Överlåtelseavgift	§§ 7, 10
Medlemmar	§§ 5-6, 32, 54		
Medlemsansökan	§§ 2, 6		