

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Musetten 1, Göteborg
organisationsnummer 769609-7331

2018101802231

FÖRENINGEN OCH MEDLEMSKAP

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Delägande/Delägare

AVGIFTER

- 7 § Årsavgifter och andelstal
- 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 9 § Övriga avgifter
- 10 § Betalning och dröjsmål

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 11 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 12 § Inglasning och övriga anordningar
- 13 § Förändring i lägenhet
- 14 § Ytterligare installationer
- 15 § Brand- och vattenledningskador
- 16 § Felanmälan
- 17 § Gemensam upprustning
- 18 § Vanvård
- 19 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 20 § Användning av bostadsrätten
- 21 § Sundhet, ordning och gott skick
- 22 § Tillträdesrätt
- 23 § Andrahandsupplåtelse
- 24 § Inneboende

FÖRENINGENS ANSVAR

- 25 § Fastigheten
- 26 § Framtida underhåll
- 27 § Förvaltning och redovisning
- 28 § Räkenskapsår
- 29 § Resultatdisposition
- 30 § Utdelning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 31 § Föreningsstämma
- 32 § Motioner
- 33 § Extra föreningsstämma
- 34 § Dagordning
- 35 § Kallelse
- 36 § Rösträtt
- 37 § Ombud och biträde
- 38 § Röstning
- 39 § Jäv
- 40 § Beslut i vissa frågor
- 41 § Stämmans protokoll

STYRELSE, VALBEREDNING OCH REVISION

- 42 § Styrelsens sammansättning
- 43 § Konstituering
- 44 § Styrelsens protokoll
- 45 § Beslutsmässighet och röstning
- 46 § Firmateckning
- 47 § Styrelsens ansvar
- 48 § Valberedning
- 49 § Revisor
- 50 § Revisionsberättelse

FÖRVERKANDE

- 51 § Förverkandegrunder
- 52 § Hinder för förverkande
- 53 § Ersättning vid uppsägning
- 54 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 55 § Meddelanden
- 56 § Stadgeändring
- 57 § Avsägelse av bostadsrätt
- 58 § Övriga bestämmelser
- 59 § Upplösning och likvidation

FÖRENINGEN OCH MEDLEMSKAP

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är
Bostadsrättsföreningen Musetten 1, Göteborg.
Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter (bostadsrätter) för permanent boende samt lokaler (förråd, garage, m m) åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Bostadsrätt är den rätt (nyttjanderätt och ägd andel) en medlem i föreningen har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

En köpare (förvärvare) får flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller dessa formkrav, eller köparen vägras medlemskap av annan anledning, är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt, från det att ansökan om medlemskap har kommit till föreningen, pröva frågan. En medlem som upphört att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund, t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

4 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Delägande/Delägare

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt ska beviljas medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Förvärvaren ska informera styrelsen om eventuella övriga delägare.

AVGIFTER

7 § Årsavgifter och andelstal

Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal (den andel av föreningen som ägs av bostadsrättshavaren). Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter och avsättningar till framtida underhåll.

Styrelsen kan besluta att, förutom årsavgiften, debitera kostnader efter förbrukning, area eller per lägenhet för t ex renhållning, uppvärmning av lägenheten, konsumtionsvatten, varmvatten, TV, bredband och telefoni.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren.
Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vid andrahandsupplåtelse krävs styrelsens godkännande. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Denna avgift får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

9 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

10 § Betalning och dröjsmål

Lägenhetens årsavgift betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att utföra ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- innerväggar som inte är bärande
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster.
- bostadsrättshavaren svarar också för skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar (beställs via föreningen) samt målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- trösklar till ytterdörr, balkongdörr och altandörr
- bostadsrättshavaren svarar också för skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar, foder, lister och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, cluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- rengöring och byte av filter i luftinsläpp
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom:

- vitvaror
- spiskåpa/köksfläkt (ska vara av utsugstyp, rådgör med föreningen vid byte) inklusive ventilationskanal upp till lägenhetens tak
- rengöring och byte av filter i köksfläkt
- rensning av vattenlås och avloppsrör fram till avloppsstam
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

I förråd eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för att inredning som föreningen försett förrådet med hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar också för att låsa förrådet samt för skada på förrådet genom inbrott eller annan åverkan.

12 § Inglasning och övriga anordningar

Anordningar såsom balkonginglasning, markiser, solskydd, luftvärmepumpar, belysningsarmaturer, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för underhåll, renhållning och snöskotning (inklusive borttagande av istappar) samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

13 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte göras utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för värme, vatten, avlopp, elektricitet eller informationsöverföring
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

14 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av nuvarande eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

15 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

16 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar och bostadsrättslagen.

17 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning även avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

18 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen rätt att åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Föreningen ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan detta sker.

19 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**20 § Användning av bostadsrätten**

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

21 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Sundhet, ordning och gott skick ska även iakttas för förråd, garage eller annat lägenhetskomplement.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

22 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

23 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta (hyra ut) sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen hos styrelsen.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

24 § Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRENINGENS ANSVAR**25 § Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen svarar för att föreningens fasta egendom och husen, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar, är väl underhållna och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för värme, vatten, avlopp och elektricitet samt anordningar för informationsöverföring, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med
- ventilationssystem med ventilationskanaler och ventilationsdon, med undantag för spiskåpa/köksfläkt i lägenhet
- ytterdörr med karm (exklusive tröskel) och fönsterkarmar
- tidningshållare och postbox
- vattenburen handdukstork som föreningen försett lägenheten med
- uteplatser, gångar, trädgårdsanläggningar och planteringar.

26 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för framtida underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt ett belopp i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningens styrelse ska upprätta en plan för underhållet av föreningens fasta egendom och hus. Styrelsen ska årligen budgetera erforderliga medel för underhåll samt göra avsättningar för framtida underhåll. Årsavgifterna ska anpassas så att de täcker föreningens utgifter och avsättningar till framtida underhåll.

Styrelsen ska varje år se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

27 § Förvaltning och redovisning

Det åligger föreningens styrelse:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att redogöra för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att lämna en årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisningen till revisorerna
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma se till att årsredovisningen och revisionsberättelsen är tillgängliga för medlemmarna
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

28 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

29 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

30 § Utdelning

Om ordinarie föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

FÖRENINGSSTÄMMA

31 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året senast före juni månads utgång.

32 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

33 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för angivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

34 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande
3. Val av sekreterare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor samt motioner
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

35 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Kallelse ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

36 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Medlem som inte betalat avgifter till föreningen i rätt tid har inte rösträtt.

37 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem

medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att en person 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.

38 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som föreningens ordförande stödjer. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid personval är den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal gäller den mening som föreningens ordförande stödjer om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutet omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

39 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

40 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens

samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

41 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som valts till sekreterare. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in eller bifogas
- att stämmans beslut ska föras in
- att resultat av omröstning ska framgå

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna och förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE, VALBEREDNING OCH REVISION

42 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma. Två av ledamöterna samt en av suppleanterna väljs på två år och övriga för tiden tills nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan välja högst en (1) ledamot eller suppleant som inte uppfyller kraven i föregående mening.

43 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

44 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

45 § Beslutsmässighet och röstning

Styrelsen är beslutsmässig när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden stödjer. Suppleanter deltar (utan rösträtt) i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

46 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

47 § Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för underhåll av föreningens fasta egendom och hus samt förvaltning och redovisning.

48 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter, helst en från varje hus.

En av ledamöterna utses till sammankallande. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

49 § Revisor

Ordinarie föreningsstämma ska välja en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserad eller godkänd.

50 § Revisionsberättelse

Revisor ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten upplåts i andra hand utan samtycke
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller bidrar till att ohyra sprids i huset genom att inte snarast underrätta styrelsen. Detta gäller även den som lägenheten upplåtits till i andra hand
- bostadsrättshavaren iakttar inte sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig inte efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren lämnar inte föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, och kan inte visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren fullgör inte annan skyldighet där det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten används helt, eller till väsentlig del, för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

52 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

En bostadsrättshavare får inte sägas upp till avflyttning om han eller hon varit förhindrad att betala årsavgiften i rätt tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse och årsavgiften därefter har betalats så snart det varit möjligt.

53 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

54 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får använda bostadsrätten i tre år från dödsfallet. Därefter får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

En juridisk person får använda bostadsrätten utan att vara medlem om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för den juridiska personens 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 månader visa att någon som inte kan vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

ÖVRIGT

55 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

56 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är representerade på en föreningsstämma och är eniga om beslutet. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som föreningens ordförande stödjer. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Om en föreningsstämma 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 skickas till medlemmen.

57 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten (lämna tillbaka den till föreningen utan ersättning) tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen.

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

58 § Övriga bestämmelser

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen har utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

59 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.