

# **Stadgar för BRF Rävén 4 Örebro**

Org nr: 716453 – 1654  
Stadgarna registrerade hos Bolagsverket  
2009- ....-....

**Registrerades av Bolagsverket 2009-04-07**

§ 1 Firma, ändamål och säte .....	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m. ....	4
§ 3 Definition av grundläggande begrepp .....	4
§ 4 Upplåtelseavtalets innehåll m.m. ....	4
§ 5 Förhandsavtal .....	4
§ 6 Föreningens medlemmar .....	4
§ 7 Allmänna bestämmelser om medlemskap .....	4
§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt .....	5
§ 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap .....	5
§ 10 Överlåtelseavtal .....	5
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt .....	5
Solidariskt ansvar .....	6
§ 12 Insats, avgifter m.m. ....	6
Årsavgift m.m. ....	6
Betaling av årsavgift .....	6
Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetaling .....	6
Särskild debitering .....	6
Övriga avgifter .....	7
§ 13 Underhållsplan .....	7
§ 14 Fonder för underhåll .....	7
Fond för planerat underhåll .....	7
Fond för bostadsrättsinnehavarnas underhåll .....	7
§ 15 Styrelse .....	7
Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav .....	8
Ordförande och sekreterare .....	8
Styrelsens beslutsföret .....	8
Särskilda utskott .....	8
Firmateckning .....	8
Sammanträde .....	8
Protokoll .....	8
Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m. ....	9
Besiktningar .....	9
Likhetsprincipen .....	9
§ 16 Räkenskapsår .....	9
§ 17 Årsredovisning .....	9
§ 18 Revisorer .....	9
§ 19 Revisorerernas granskning .....	9
§ 20 Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna. ....	9
§ 21 Föreningsstämma .....	10
§ 22 Dagordning vid föreningsstämma .....	10
§ 23 Kallelse till föreningsstämma .....	10
Ordinarie stämma .....	10
Extra stämma .....	10
§ 24 Motioner .....	11
§ 25 Rösträtt på föreningsstämma .....	11
Ombud och biträde .....	11
§ 26 Beslut vid föreningsstämma .....	11
§ 27 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet .....	11
§ 28 Ändring av dessa stadgar .....	12
§ 29 Registrering av stadgeändring .....	12
§ 30 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter .....	12
Ersättning för inträffad skada .....	13

§ 31 Ändring av lägenhet .....	13
§ 32 Lägenhetens användning .....	13
§ 33 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet .....	13
§ 34 Upplåtelse av lägenhet i andra hand .....	13
§ 35 Inneboende .....	14
§ 36 Avsägelse av bostadsrätt.....	14
§ 37 Hävning av upplåtelseavtalet.....	14
§ 38 Föreningens legala panträtt.....	14
§ 39 Förverkande av nyttjanderätten .....	14
§ 40 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m.m. ....	15
§ 41 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning .....	15
§ 42 Skyldighet att avflytta.....	16
§ 43 Tvångsförsäljning.....	16
§ 44 Meddelanden till medlemmarna .....	16
§ 45 Föreningens upplösning.....	16
§ 46 Annan lagstiftning .....	16

## **§ 1 Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Råven 4, Örebro

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

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro kommun.

## **§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m.**

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen. Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag. En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen.

## **§ 3 Definition av grundläggande begrepp**

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som medlem har till påföljd av upplåtelsen. Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen. Med bostadsrättsinnehavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## **§ 4 Upplåtelseavtalets innehåll m.m.**

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i årsavgift

## **§ 5 Förhandsavtal**

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

## **§ 6 Föreningens medlemmar**

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

## **§ 7 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 två (2) månader 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.

Juridisk person annan än kommun eller landsting tillåts endast om de har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten.

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

## **§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.**

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens 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 bostadsrättsinnehavaren.

## **§ 9 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 skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjunde stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls. Den som har förvärvat bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han/hon fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

## **§ 10 Överlåtelseavtal**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två (2) år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse bör av föreningen tillhandahålllet formulär användas.

## **§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt**

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättsinnehavare 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 juridiska 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostads rätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 inte är avsedd för fritidsändamål. 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.

### **Solidariskt ansvar**

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

## **§ 12 Insats, avgifter m.m.**

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas årsavgift. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal. Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättsinnehavarna.

### **Årsavgift m.m.**

Årsavgiften skall 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 skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och för annan lägenhet än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om bostadsrättsinnehavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättsinnehavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank- plus- eller girokonto, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### **Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

Om inte styrelsen beslutar 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 skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättsinnehavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

### **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 böra tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

### **Övriga avgifter**

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garage, parkeringsplats, extra förrådsutrymme o. dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

*Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv ( 2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.*

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

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

### **§ 13 Underhållsplan**

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

### **§ 14 Fonder för underhåll**

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

#### ***Fond för planerat underhåll***

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

#### ***Fond för bostadsrättsinnehavarnas underhåll***

Bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättsinnehavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

### **§ 15 Styrelse**

Föreningens angelägenheter skall 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 arbeta för att lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas. Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas 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 omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall 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 skall dessa ersättas senast vid därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som skall ersättas.

### ***Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav***

Styrelsen skall bestå av 3 - 7 styrelseledamöter och 1 - 2 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman. Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättsinnehavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

### ***Ordförande och sekreterare***

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare utses.

### ***Styrelsens beslutsföret***

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. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsföret att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet. Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

### ***Särskilda utskott***

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

### ***Firmateckning***

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

### ***Sammanträde***

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när så erfordras. Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

### ***Protokoll***

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordförande, av ytterligare 2 ledamöter som styrelsen därtill utser. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt



## **Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m.**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

## **Besiktningar**

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom 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.

## **§16 Räkenskapsår**

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

## **§ 17 Årsredovisning**

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisor överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

## **§ 18 Revisorer**

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

## **§ 19 Revisorernas granskning**

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred. Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna. För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## **§ 20 Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna.**

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **§ 21 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall 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.

## **§ 22 Dagordning vid föreningsstämma**

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av 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 revisorns 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 revisor
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och revisorssuppleant
- p) Val av valberedning
- q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- r) Stämmans avslutande

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

## **§ 23 Kallelse till föreningsstämma**

### ***Ordinarie stämma***

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisor och suppleant för denne skall kallas personligen. Om det krävs för att föreningsstämmost beslut skall 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 skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

### ***Extra stämma***

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

## **§ 24 Motioner**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 28 februari.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande som anmäls i denna ordning samt om styrelsens förslag till beslut senast 14 dagar före stämman.

## **§ 25 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 dess stadgar eller enligt lag.

### ***Ombud och biträde***

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. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Ingen får som ombud företräda mer än två medlemmar.

## **§ 26 Beslut vid föreningsstämma**

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden 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 påkallar sluten omröstning.

## **§ 27 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet**

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättsinnehavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättsinnehavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsinnehavaren inte gett sitt samtycke 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 § lagen (1987:667) om

ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättsinnehavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkt 2 eller 4.

## **§ 28 Ändring av dessa stadgar**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas på 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 skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande 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 bostadsrättsinnehavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

## **§ 29 Registrering av stadgeändring**

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

## **§ 30 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- ytskikten samt underliggande tätskikt på rummets väggar, golv och tak
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- skorsten
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av fönstrens och dörrarnas inre och yttre bågar och karm. Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer och av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar även för underhåll av den del av skorsten som hör till respektive lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Fjärde stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenhet. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

## **Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

## **§ 31 Ändring av lägenhet**

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

## **§ 32 Lägenhetens användning**

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad såvida inre annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat överenskomms svarar bostadsrättsinnehavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat 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 ändradanvändning av lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför husen. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som han svarar för enligt § 30 ovan.

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

## **§ 33 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig rid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inre drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inre besväras av ohyra. Om bostadsrättsinnehavaren inre lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## **§ 34 Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

## **§ 35 Inneboende**

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

## **§ 36 Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av bostadsrättsföreningen särskilt tillhandahållet formulär användas.

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

## **§ 37 Hävning av upplåtelseavtalet**

Om bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## **§ 38 Föreningens legala panträtt**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt. Sådan panträtt som avses i första stycket har företrädare framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

## **§ 39 Förverkande av nyttjanderätten**

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

1 om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver en vecka från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen.

2 om bostadsrättsinnehavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3 om lägenheten använts i strid med 32 eller 35 §§.

4 om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 32 § tredje och fjärde stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare.

6 om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

7 om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätt är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrätten är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättsinnehavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

## **§ 40 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m.m.**

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

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

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

## **§ 41 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning**

Är nyttjanderätten enligt 39 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre (3) veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton (14) vardagar från den dag då bostadsrättsinnehavaren sades upp.

## **§ 42 Skyldighet att avflytta**

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkterna 1, 4-6 eller 8 ovan är han skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 41 § ovan. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i 39 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

## **§ 43 Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

## **§ 44 Meddelanden till medlemmarna**

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

## **§ 45 Föreningens upplösning**

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

## **§ 46 Annan lagstiftning**

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.