

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16

Reviderings datum 2019-04-27
Ordinarie stämmobeslut 2019-05-27
Extra stämmobeslut 2019.10-07

Innehållsförteckning

Firma, säte, ändamål och verksamhet

- §1 Föreningens namn och säte
- §2 Ändamål och verksamhet

Medlemskap

- §3 Allmänna bestämmelser
- §4 Medlemskapsprövning
- §5 Uteslutning

Insats och avgifter

- §6 Årsavgifter, pantsättnings- och andrahandsavgifter

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- §7 Övergång av bostadsrätt
- §8 Överlåtelse
- §9 Tillträde

Medlemskap vid övergång

- §10 Upplåtelseavtalets innehåll
- §11 Överlåtelseavtalets innehåll
- §12 Ogiltig överlåtelse

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- §13 Ändring av bostadsrättslägenhet
- § 14 Bostadsrättshavarens ansvar

1. väggar, golv tak
2. icke bärande väggar
3. fönster
4. ytterdörr
5. innerdörrar
6. lister, foder
7. inredning och utrustning
8. ledningar el, VVS mm
9. vattenanslutningar
10. rensning mm.
11. radiatorer
12. elinstallationer
13. köksfläkt
14. brandvarnare
15. balkong
16. balkonginglasning
17. parabol, markis
18. brand/ vattenskada
19. balkonger
20. kompletteringar

- §15 Sundhet, ordning och gott skick
- §16 Tillträdesrätt
- §17 Andrahandsuthyrning
- §18 Inneboende
- §19 Användning av bostadsrätt
- §20 Dröjsmål med betalning

Bostadsrättsföreningens ansvar

- §21 Bostadsrättsföreningens ansvar

Förverkandegrunder

§22 Nyttjanderätten förverkad

1. Dröjsmål med insats, upplåtelseavgift
2. Dröjsmål med årsavgift, andrahandsavgift
3. Olovlig upplåtelse i andra hand
4. Annat ändamål
5. Inrymma utomstående
6. Skadedjur
7. Vanvård, störningar
8. Vågra tillträde
9. Skyldighet av synnerlig vikt
10. Brottsligt förfarande

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 1 - 6 och 7 - 9

Punkt 2

Punkt 3

Punkt 3 - 5 och 7 - 9

Punkt 7

Punkt 10

§23 Tvångsförsäljning

Styrelse och revisorer

§24 Styrelsens sammansättning

§25 Röstning

§26 Firmatecknare

§27 Styrelsens åligganden

§28 Medlems- och lägenhetsförteckning

1 - 6

§29 Räkenskapsåret

§30 Beslut i vissa frågor

§31 Styrelsen protokoll

§32 Revisorernas sammansättning

§33 Revisionsberättelse

Föreningsstämma

§34 Ordinarie/ Extra föreningsstämma

§35 Motioner

§36 Dagordning

§37 Kallelse

§38 Rösträkning

§39 Jäv

1 - 4

§40 Valberedning

§41 Stämmoprotokoll

§42 Föreningens fonder

Upplösning och likvidation

§43 Fördelning

Övrigt

§44 Tolkning

§45 Meddelanden

§46 Ändring av Stadgar

Firma, säte, ändamål och verksamhet

§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16.
Styrelsen har sitt säte i Solna.

§2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

Allmänna bestämmelser

§3: Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.
Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.
Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning avseende sökande samt möta blivande medlem för information och underskrift av boendeförsäkrans.
Till medlemsansökan ska fogas styrkta kopior på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.
En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten när medlemskap erhållits.

Medlemskapsprövning

§4: Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person, som erhåller bostadsrätt av föreningen, eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
En juridisk person som förvärvat bostadsrätt får vägras medlemskap.
Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.
Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Uteslutning

§5 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Insats och avgifter

Årsavgifter, pantsättnings- och andrahandsavgifter

§6 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens kostnader och utgifter för löpande verksamhet, samt avsättning till fonder.
Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren.
Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 %, och pantsättningsavgiften till högst 1,5 %, av gällande prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbeloppet.
Om lägenheten upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Om inte årsavgiften eller andra förpliktelser betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen,

på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader enligt inkassolagen.

Övergång av bostadsrätt

§7 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse

§8 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Tillträde

§9 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen, visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Övergång av medlemskap

Upplåtelseavtalets innehåll

§10 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte förvägras 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.

Har bostadsrätt övergått till make/maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

Överlåtelseavtalets innehåll

§11 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att hen fick uppmaningen.

Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§12 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

Ändring av bostadsrättslägenhet

§13 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparations åtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas därmed jämförligt alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, värme samt bärande konstruktioner Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits. Inga arbeten får påbörjas utan styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavarens ansvar

§14 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren ansvarar därmed för följande i lägenheten:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
2. icke bärande väggar,
3. glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster med tillhörande spröjs, persienner, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning mellan fönsterbågar, dock inte för målning av yttersidorna och ytterfönster,
4. lägenhetens ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren inklusive dörrkarmen motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt samma färgsättning som övriga ytterdörrar och dörrkarmar.
5. Innerdörrar och säkerhetsgrindar
6. Lister, foder
7. Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror, kyl, frys, spis, köksfläkt, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt
8. Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
9. Anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
10. Rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
11. Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiatorer och värmeledningar
12. Elektrisk golvvärme och elektrisk handukstork, säkringsskåp och därtill utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
13. Köksfläkt i bostaden skall vara av passiv typ, kolfilter, det vill säga att motordrivna fläktar inte får anslutas direkt till husets ventilationssystem samt ska monteras enligt Boverkets normer
14. Som medlem är du skyldig att ha minst en fungerande brandvarnare i bostaden
15. Gällande balkong, balkongdörr samt därtill hörande tröskel, glas och bågar i inner- och ytterfönster, persienner, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning mellan fönsterbågar, samt balkongens tak och väggar
16. Balkonginglasning, underhåll och funktionskontroll är bostadsrättshavarens ansvar. Vid installation av inglasning, skall styrelsen informeras. Bygglov söks hos kommunen. Föreningen upprätthåller säkerhetsbesiktning var femte år

17. Parabolantenn och markiser, montering av markiser eller parabolantenner medges endast efter styrelsen givit tillstånd. Husfasaden och taket tillhör föreningens ansvarsområde, därav får ingen håltagning göras i fasad
18. För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns skadedjur i lägenheten
19. Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning
20. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Sundhet, ordning och gott skick

§15 Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med Brf. Vimpeln 16 ordningsregler. Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hens hushåll, gästar hen, av annan som hen har i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänka innehålla skadedjur får inte tas in i lägenheten.

Tillträdesrätt

§16 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.

Skriftligt meddelande ska anslås på föreningens anslagstavlor. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i medlemskapet som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota skadedjur i huset, även om hens lägenhet inte besväras av skadedjur.

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

Andrahandsuthyrning

§17 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem bostadslägenheten ska upplåtas.

Styrelsen har rätt att som underlag för prövning begära kreditupplysning avseende ansökan samt möta blivande hyresgäst för information och underskrift av boendeförsäkrans.

Bostadsrättshavare ansvarar för de skador som andrahandshyresgästen vållar.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrningen gäller för permanent boende under avtalsperioden som gäller ett år i taget i max tre år. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Inneboende

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

§19 Bostadsrättshavaren 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.

Dröjsmål med betalning

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för de kostnader och avgifter som uppkommit i samband med ärende enligt räntelagen och inkassolagen

Bostadsrättsföreningens ansvar

§21: Bostadsrättsförening svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadshavarens ansvar enligt §14, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande;

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och informationsöverföring, som bostadsrättsförening har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, så kallade stamledningar
2. Vattenburna radiatorer och värmeledningar
3. Ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt för spiskåpa som utgör del av husets ventilation.
4. Postbox,

Förverkande grunder

§22: Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. **Olovlig upplåtelse i andra hand**
Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. **Annat ändamål**
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. **Inrymma utomstående**
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem
6. **Skadedjur**
om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns skadedjur i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns skadedjur i lägenheten bidrar till att skadedjur sprids i huset.

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens Vimpeln 16 ordningsregler

8. Vägrar tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheter fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

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 brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 1 - 6 och 7 - 9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 - 5 eller 7 - 9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad av särskilt allvarlig störning i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägning och anledningen till detta har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om bostadslägenhet får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardag efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 3 - 5 och 7 - 9

Uppsägning enligt punkt 3 - 5 eller 7 - 9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas.

Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet.

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

Tvångsförsäljning

§23 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Tvångsförsäljning ansöks om och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning

§24 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sambor med medlem och som är bosatt i bostadsrättsföreningens fastighet. I undantagsfall kan även annan person än medlem väljas efter beslut av föreningsstämman.

Röstning

§25 Styrelsen beslutar själva vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutförande) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid olika röstetal, den mening som biträds av ordföranden.

Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall gälla.

Firmatecknare

§26 Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Styrelsens åligganden

§27 Det åligger styrelsen att ansvara för bostadsrättsföreningens organisation, ekonomi och förvaltning av dess angelägenheter och därmed jämförlig verksamhet.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§28 Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt. Utdraget ska ange,

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, antal rum och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av ekonomisk plan som grund för upplåtelse,
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätt,
5. uppgifter rörande pantsättning av bostadsrätt,
6. datum för utfärdandet

Räkenskapsåret

§29 Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisningen. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Beslut i vissa frågor

§30 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsens protokoll

§31 Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Revisorernas sammansättning

§32 Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse

§33 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen lämnas senast tre veckor före föreningsstämma.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

Ordinarie och extra föreningsstämma

§34 Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när det finns skäl för det. Extra föreningsstämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 del av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag sådan begäran kom in till styrelsen.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Motioner

§35 För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång.

§36 Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämman skall ärenden utöver punkt 1 - 8 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse

§37 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller medlem skall anges i kallelsen.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna ska anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse krävs, enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Rösträkning

§38 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom valfritt ombud. Ombudet skall visa en skriftlig, dagtecknad fullmakt, får inte vara äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Medlem får företrädas av valfritt biträde.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Jäv

§39 En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om;

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

Valberedning

§40 Vid ordinarie föreningsstämma bör valberedning utses. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

Stämmoprotokoll

§41 Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

Föreningens fonder

§42 Inom föreningen finns följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Upplösning och likvidation

Fördelning

§43 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

Tolkning

§44 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Meddelanden

§45 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet.

Ändring av stadgar

§46 Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor.

Den första föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder.

På den andra föreningsstämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.