20180913025854

# Stadgar för bostadsrättsföreningen Vildmannen

Fastställda 2017-04-04, 2018-04-17 och 2018-05-21
Organisationsnummer 794000-0198

**§ 1 Firma, ändamål och säte**
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vildmannen.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Umeå 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.

**§ 3 Definition av grundläggande begrepp**
Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som medlem har till påföljd av upplåtelsen.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

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

**§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap**
Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom 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 hen 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.

**§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**
Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta henne/honom som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras inträde i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376)ska tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

**§ 7 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.**
Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 9 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.



Registrerades av Bolagsverket 2018-09-17

20180913028855

Den som har förvärvat bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag hen fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

**§ 8 Överlåtelseavtal**
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset.
Motsvarande ska 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.

**§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt**
När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen 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 bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för 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**
Den 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.

**§ 10 Insats, avgifter m.m.**
För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas årsavgift. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal.
Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas Bostadsrättsinnehavarna.

**Årsavgift m.m.**
Årsavgiften ska av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 12 §.

**Betalning av årsavgift**
Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättsinnehavarna/hyresgäster betala årsavgift/hyra i förskott fördelat på månad för bostad/lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Beloppet anses ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande betalningsinstitutet.

20180913302856

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

**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.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 & 7§§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut av bostadsrättshavaren.

**§ 11 Underhållsplan**
Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

**§ 12 Fonder för underhåll**
Inom föreningen ska 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 anges i underhållsplan enligt § 11 ovan. Styrelsen disponerar fonden. Extra fondavsättningar utöver vad som anges i underhållsplanen ska dock beslutas på föreningsstämma.

**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.

**§ 13 Styrelse**
Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.
Styrelsen ska arbeta för att lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.
Styrelsen ska genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

**Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav**
Styrelsen ska bestå av 5 till 7 styrelseledamöter och 2-3 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst

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

20180913028857

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 ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid därpå följande ordinarie föreningsstämma.

**Ordförande och sekreterare**
Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska 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 ska även sekreterare utses.

**Styrelsens beslutsförhet**
Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten 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.

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

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

**Protokoll**
Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll. Protokollet ska justeras, förutom av ordförande, av ytterligare en (1) ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.
Protokoll från styrelsens sammanträden ska 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 ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

20180913028S8

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

**§14 Räkenskapsår**
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. 1 januari t.o.m. 31 december.

**§ 15 Årsredovisning**
Styrelsen ska minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till föreningens revisor överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

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

**§ 17 Revisorernas granskning**
Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning.
Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med årsredovisningslagen föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.
Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

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

**§ 18 Medlemmarnas tillgång till årsredovisning och revisionsberättelse**
Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma.

**§ 19 Föreningsstämma**
Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår i Umeå.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingar vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande, eller vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

**§ 20 Kallelse till föreningsstämma**
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisor och suppleant för denne ska kallas personligen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman.

20180913028S9

I kallelsen ska antingen genom dagordningen eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

**§ 21 Dagordning vid föreningsstämma**
Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
4. Val av stämmoordförande
5. Val av stämmosekreterare
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två (2) personer som har att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
8. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
9. Framläggande av styrelsens årsredovisning
10. Framläggande av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1-8 samt 18 ovan
förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

**§ 22 Protokoll vid föreningsstämma**
Ifråga om protokoll vid föreningsstämma gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokollet ska förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen och göras tillgängligt för medlemmarna.

**§ 23 Motioner**
Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 28 februari.
Styrelsen ska på sätt som anges i § 20 ovan lämna meddelande som anmälts i denna ordning samt om styrelsens förslag till beslut senast 14 dagar före stämman.

**§ 24 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, underskriven och daterad 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.

20180913302860

Ingen får som ombud företräda mer än två medlemmar.

**§ 25 Beslut vid föreningsstämma**
Föreningsstämmans mening är den som har fått mer är 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.

**§ 26 Beslut som alltid ska fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet**
För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare 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 en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.
3. 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, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren 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.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättsinnehavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkt 2 eller 4.

**§ 27 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 ska 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 bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

**§ 28 Registrering av stadgeändring**
Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

**§ 29 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**
Bostadsrättshavaren ska 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.

20180913028631

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren 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 inte för reparationer av rökgångar och ventilationskanaler eller de ledningar för avlopp, värme, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

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 bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

**Ersättning för inträffad skada**

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

**§ 30 Ändring av lägenhet**

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

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

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

**§ 31 Lägenhetens användning**

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. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den ska vara en permanentbostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat överenskoms svarar bostadsrättshavaren 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 ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara hygien, ordning och skick inom eller utanför husen. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hen svarar för enligt § 29 ovan.

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

**§ 32 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 ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

20180913028862

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

**§ 33 Upplåtelse av lägenhet i andra hand**
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har 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 ska 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 ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

**§ 34 Inneboende**
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående person i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

**§ 35 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 företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

**§ 36 Förverkande av nyttjanderätten**
Nyttanderätten 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 § 37 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten använts i strid med 31 eller 34 §§.
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 31 § tredje och fjärde stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska 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 bostadsrättshavaren 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.

20180913028863

**§ 37 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m.m.**
Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägelse på grund av förhållande som avses i 36 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 36 § punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 36 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren 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.

**§ 38 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning**
Är nyttjanderätten enligt 36 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.
I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

**§ 39 Skyldighet att avflytta**
Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § punkterna 1, 4-6 eller 8 ovan är hen skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 38 § ovan. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 36 § angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger henne/honom att flytta tidigare.

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

**§ 40 Tvångsförsäljning**
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

**§ 41 Meddelanden till medlemmarna**
Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor. Därutöver kan andra kommunikationskanaler användas.

**§ 42 Föreningens upplösning**
Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

**§ 43 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 ska lagens bestämmelser gälla.