


Stadgar för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren
717600-7719

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 22 maj 2018 och föreningsstämma den 12 juni 2018.



Jan Sjödin



Linus Blomlöf

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler till nyttjande.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet verka för en långsiktig hållbar utveckling.

§ 3 Upplåtelsens omfattning

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dess stadgar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av en bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

§ 4 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår motsvarar kalenderåret.

§ 5 Definition av grundläggande begrepp

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen eller överlåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Med lägenhet avses den lägenhet som är kopplad till bostadsrätten.

Med nyttjanderätt avses rätten att nyttja den till bostadsrätten tillhörande lägenhet.

MEDLEMSKAP

§ 6 Föreningens medlemmar

Endast fysiska personer kan beviljas medlemskap, dvs inte juridiska personer.

§ 7 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § Bostadsrättslag (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 8 Rätt till medlemskap

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Styrelsen äger rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av denne närstående person avser att göra så.

§ 9 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, maka eller registrerade partner får inträde i föreningen inte vägras. Detta gäller även när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) tillämpas gäller det som anges i bostadsrättslagen.

Kommun och landsting som förvärvat en bostadslägenhet får inte vägras medlemskap

Den som är underårig eller försatt i konkurs kan inte antas som medlem.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

§ 10 Utträde ur föreningen

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTT

§ 11 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Bestyrkt underskrift av överlåtelseavtalet ska skickas till styrelsen.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 12 Krav på medlemskap

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten (t.ex. flytta in i lägenheten) endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen

§ 13 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614). För det fall en förvärvare i ett sådant fall vägras inträde i bostadsrättsföreningen ska bostadsrättsföreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 14 Förvärv genom bodelning

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 15 Övergång till dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostads-rättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

§ 16 Förvärv av juridisk person vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning enligt bostadsrättslagen.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSS-FÖRENINGEN

§ 17 Insats, andelstal och årsavgift

Insatsen för bostadsrätten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för bostadsrätten beslutas av styrelsen. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrättens insats och motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amortering och avsättningar för underhåll.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 18 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt tas en överlåtelseavgift ut av den förvärvande bostadsrättshavaren med belopp som högst får uppgå till 2,5 procent av prisbasbeloppet. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt tas pantsättningsavgift ut av bostadsrättshavaren (pantsättaren) med ett belopp som högst får uppgå till 1 procent av pantsättningsavgiften.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

§ 19 Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

§ 20 Övriga avgifter

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

§ 21 Dröjsmålsränta och inkassoavgift

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 22 Övrigt om avgifter

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Avgifter ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

§ 23 Föreningens panträtt

Bostadsrättsföreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap. 31 § bostadsrättslagen.

ANVÄNDNING AV BOSTADSLÄGENHETEN

§ 24 Ändamålet med bostadslägenheten

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningen tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättsägaren för nedan angivna kostnader:

1. Kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål
2. Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
3. Ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad lägenhet
4. Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

§ 25 Sundhet, ordning och gott skick

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter de ordningsregler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
2. Om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna

Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 26 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens ska lämna samtycke om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Om inte samtycke till andrahands-upplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

Ett tillstånd till en andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 27 Inrymma utomstående

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

UNDERHÅLLSANSVAR, ANSVAR FÖR SKADA OCH ÄNDRING I LÄGENHET

§ 28 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar eller låter annan vidta i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att relevanta försäkringar avseende de åtgärder som utförs innehas av bostadsrättshavaren och/eller av den bostadsrättshavaren låter utföra åtgärderna. Därtill ansvarar bostadsrättshavaren för att den som utför åtgärderna har behörighet samt relevanta certifikat, tillstånd etc. som ställs inom respektive bransch. Bostadsrättshavaren uppmanas att anlita någon av de hantverkare som anlitas och rekommenderas av bostadsrättsföreningen.

För att bostadsrättshavaren ska kunna fullgöra sina skyldigheter kan vissa åtgärder i lägenheten krävas som behöver styrelsens tillstånd enligt § 38. Bostadsrättshavaren ansvarar för att tillstånd från styrelsen erhålls avseende dessa åtgärder.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin
4. bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
5. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
6. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar
7. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
8. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrätts-föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
9. målning av radiatorer och värmeledningar
10. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de endast betjänar den aktuella lägenheten. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för ledningar som är kopplade till avlopps- eller färskvattenstammen om dessa ledningar endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet.
11. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
12. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Notera att installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
15. brandvarnare, samt
16. golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Är bostadsrättshavaren osäker om vad som hör till lägenheten har bostadsrättshavaren en skyldighet att kontakta styrelsen för att få bekräftat vad som hör till lägenheten.

Balkong, altan terrass och uteplats

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrätts-havaren skyldig att följa bostadsrätts-föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren har även ansvar samt underhålls- och reparationsskyldighet för samtliga installationer och konstruktioner i lägenheten som installeras eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 29 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 28, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Enda undantaget från denna huvudregel avser bostadsrättshavarnas ansvar för brand- och Vattenledningsskada.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp elektricitet och ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet.
2. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med
3. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
4. ytterdörr och i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

§ 30 Ansvarsfördelning vid skada

Medlemmarnas underhållsansvar gäller även när en skada inträffar helt oberoende av hur den uppkommit. Detta innebär att den som har underhållsansvaret även ska ombesörja och bekosta uppkomna skador.

I vissa fall kan ersättning för skada krävas av den som varit vållande till skadan. Med vållande till skada avses att man varit vårdslös eller försumlig.

Om bostadsrättshavaren eller någon som bostadsrättshavaren förelagt utför en åtgärd som kräver tillstånd från styrelsen (t.ex. borttagande av radiator, ingrepp i bärande konstruktion) ansvarar bostadsrättshavaren för att tillstånd erhålls.

§ 31 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. Hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 32 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgarna eller enligt lag.

bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 34 Ersättning till bostadsrättshavaren för inträffad skada

Om bostadsrättsföreningen 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. Särskilda regler gäller för brand eller vattenledningsskada.

§ 35 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpas brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 36 Gemensam upprustning

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 28 ska svara för.

Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 37 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 38 Ingrepp och ändring i 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.

§ 39 Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och liknande får endast sättas upp efter skriftligt godkännande från styrelsen. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSFONDER

§ 40 Underhållsplan Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera och genom beslut om årsavgiften säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 41 Yttre reparerationsfond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för föreningens fastighetsunderhåll (yttre reparerationsfond). Avsättning till den yttre reparerationsfonden ska göras årligen med ett belopp som anges i underhållsplanen. Beloppet ska motsvara minst 0,3 procent av byggkostnaden för föreningens hus.

Om inget belopp anges i underhållsplanen ska en avsättning göras årligen som motsvarar 0,3 procent av byggkostnaden för föreningens hus.

§ 42 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

§ 43 Förverkandegrunder

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. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat 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 han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten 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.

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

§ 44 Hinder mot förverkande

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

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 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 på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har 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 andrahands-upplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en 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
2. meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första 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 vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrätts-föreningen har sagt till bostadsrätts-havaren att vidta rättelse.

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

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand på sätt som anges i § 26.

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 bostadsrätts-föreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrätts-föreningen 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.

De underrättelser som ska göras till socialnämnden ska göras enligt särskilda fastställda formulär.

§ 45 Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 43 p. 1-2, 6-8 eller 10 är han eller hon skyldig att flytta genast

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 43 p. 3-5 eller 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker med anledning av § 43 p 2 och § 44 Punkt 2 st 3 är tillämpligt.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 43 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 44 Punkt 2

§ 46 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenären var rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 47 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. En kallelse ska utfärdas inom två veckor från den dag begäran om en extrastämma kom in till föreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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

§ 48 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Om möjligt ska det ske genom elektroniska hjälpmedel.

Medlem som inte bor i föreningen ska kallas genom brev som sänds till av bostadsrättshavaren angiven adress.

§ 49 Kallelse när beslut ska fattas vid två föreningsstämmor

Om det enligt lag eller föreningens stadgar krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat

§ 50 Tillhandahållande av handlingar inför föreningsstämman

Styrelsen ska hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar och innehavare av förlagsandelar under minst två veckor närmast före årsstämman. Handlingarna ska hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte.

Kopior av handlingarna ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar och innehavare av förlagsandelar som begär det och uppger sin adress. Handlingar får skickas per elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag

Handlingarna ska läggas fram på stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Därtill ska, om det avser ändring av stadgarna, det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen.

En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress. Handlingar får skickas per elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag

§ 51 Tillhandahållande av årsredovisning

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorena lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Revisorn ska senast tre veckor före föreningsstämman återlämna årsredovisningen.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska balanseras i en ny räkning efter underhållsfondering.

§ 52 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen bestämmer tidpunkt när ärendet senast ska tillställas styrelsen.

§ 53 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. Upprättande och godkännande av företeckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (godkännande av röstlängd)
3. val av stämмоordförande
4. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
6. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. godkännande av dagordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisor/er och suppleant
17. ev. val av valberedning
18. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
19. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 54 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 55 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats, årsavgift eller i övrigt inte fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen enligt dessa stadgar och lag har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska antingen vara medlemmens make, sambo, syskon, föräldrar en annan medlem i föreningen eller en ställföreträdare för en annan medlem i föreningen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombud ska lämna in en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem eller ombud får medföra ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett biträde har rätt att yttranderätt men ingen rösträtt.

§ 56 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigade påkallar sluten omröstning.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 57 Ändring av stadgarna

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet och majoriteten på det första stämman.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet och majoriteten på det första stämman.

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 eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet

§ 58 Registrering av stadgeändring

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

§ 59 Röstning avseende särskilda beslut

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 bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, 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 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 ger 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 bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

STYRELSE OCH REVISION

§ 60 Allmänt om styrelsen

Styrelsen är föreningens förvaltande och verkställande organ med ansvar för den löpande verksamheten. Ansvaret omfattar organisation, ekonomi, administration, teknik, reparation, underhåll, skötsel och andra angelägenheter inom ramen för föreningens verksamhet.

Styrelsen har till uppgift att företräda medlemmarna samt att i alla sammanhang bevaka och tillvarata föreningens intressen.

§ 61 Ledamöter och suppleanter

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Ordinariestyrelseledamöter väljs för en mandatperiod på två år och suppleanter väljs för en mandatperiod på ett år. Mandatperioden omfattar tiden från föreningens ordinarie stämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 62 Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 63 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträden hålls när det behövs.

På begäran av en styrelseledamot ska ordförande sammankalla styrelsen. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla.

§ 64 Beslutsföret

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 65 Firmateckning

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelseledamöterna i förening.

§ 66 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 67 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 ska inte vara ordförande i styrelsen.

Styrelsen ska minst en gång årligen innan årsredovisningen avges besiktiga föreningens fastighet, byggnader samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inviteringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

§ 68 Särskilda beslut

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 69 Revisorer

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 70 Revisorernas granskning

Revisorn ska verkställa revisionen av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Övrigt

§ 71 Meddelande till medlemmarna

Meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, utdelning, e-post, föreningens webbplats eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 72 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

§ 73 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

§ 74 Föreningens upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

§ 75 Annan lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för bostadsrättsföreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lag (1987:667) om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.

Om dessa stadgar står i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.

§ 76 Ytterligare information

Utöver vad som anges i dessa stadgar finns det information att erhålla från styrelsen avseende renoveringar, underhållsskyldighet etc.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att erhålla, ta del av och gå igenom denna information.