

Stadgar

Innehållsförteckning:

§ 1	Firma, säte och ändamål.	§ 24	Styrelse.
§ 2	Medlemskap.	§ 25	Styrelseprotokoll.
§ 3	Insats, andelstal och avgifter.	§ 26	Beslutsförhet.
§ 4	Övergång av bostadsrätt.	§ 27	Konstitucering och firmateckning
§ 5	Överlåtelseavtal.	§ 28	Räkenskapsår.
§ 6	Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	§ 29	Revisorer.
		§ 30	Föreningsstämma.
§ 7 - § 13	Bostadsrättshavarens ansvar.	§ 31	Extra föreningsstämma.
§ 14	Bostadsrättsföreningens ansvar.	§ 32	Kallelse till föreningsstämma.
		§ 33	Motionsrätt.
§ 15	Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd.	§ 34	Dagordning.
		§ 35	Röstning.
§ 16	Förändring av bostadsrättslägenhet.	§ 36	Ombud, fullmakt.
		§ 37	Biträde.
§ 17	Andrahandsupplåtelse.	§ 38	Beslut vid stämma.
§ 18	Hävning av upplåtelseavtal.	§ 39	Valberedning.
		§ 40	Stämmoprotokoll.
§ 19	Utdrag ur lägenhetsförteckningen.	§ 41	Meddelanden till medlemmarna.
§ 20	Förverkande, uppsägning.	§ 42	Fond.
§ 21	Skadestånd.	§ 43	Vinst.
§ 22	Tvångsförsäljning.	§ 44	Upplösning och likvidation.
§ 23	Föreningens organisation.	§ 45	Tolkning

Stadgar

Firma, säte och ändamål

- § 1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1. Styrelsen har sitt säte i Skärhamn, Tjörns kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

- § 2 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Insats, andelstal och avgifter

- § 3 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall med 1/12 del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och utgifter, avsättning till eventuella fonder samt att reservering för underhåll av föreningens fastighet ska ske enligt upprättad underhållsplan. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, förbrukning eller ytenhet. För kollektiv informationsöverföring kan avgiften bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nyttiga för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket 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.

Föreningen har även rätt att debitera bostadsrättshavaren för merkostnader som kan tillkomma i samband med försenad betalning av årsavgift.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse kan bostadsrättsföreningen efter beslut av styrelsen ta ut en årlig avgift motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under en del av ett år beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Om lägenheten upplåts under en del av en månad utgår avgift för hel månad. Avgiften erläggs med 1/12 del till den ordinarie månatliga årsavgiften.

Stadgar

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättare.

Övergång av bostadsrätt

- § 4** Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.
Bostadsrättsinnehavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedatum 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.

Överlåtelseavtal

- § 5** Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt.

När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåts till inte antas som 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 anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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 angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa 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 genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

- § 6** Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §5 2:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan hen antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Stadgar

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens ansvar

- § 7** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut. Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

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 våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, tröskel, foder och beslag.
4. Inredning i lägenhetens och övriga utrymmen tillhörande lägenheten. Exempelvis skåpinredning i kök, våtrum och klädkammare, vitvaror såsom kyl/frys, diskmaskin, spishäll, ugn, tvättmaskin, torktumlare och sanitetsporslin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
5. Insida av ytterdörr inklusive karm, tröskel, foder, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr och lägenhetsdörr.
7. Målning av radiatorer och värmeledningar.
8. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Köksfläkt och tilluftsventiler.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
12. Säkringsskåp. Samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, cluttag och fasta armaturer.
13. Brandvarnare.
14. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Stadgar

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller stamvattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning. Extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla på ner på gående under dessa vintertid.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

- §8** Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §7 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
Lag (2003:31).

- § 9** Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.
En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

- § 10** Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som födras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed.

Stadgar

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

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

- § 11** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevlåda. Bostadsrättshavaren ska dock muntligt eller skriftligt lämna sitt medgivande innan tillträde kan ske.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

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

- § 13** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- § 14** Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 7, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. Ledningar för avlopp och vatten. Anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. Radiatorer med tillhörande ventiler och termostater samt värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Frånluftsfläkt, ventilationskanaler inklusive ventilationsdon.
5. Ytterdörr samt brevlåda.

Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

- § 15** Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 7 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.

Stadgar

Förändring av bostadsrättslägenhet

- § 16 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.

Andrahandsupplåtelse

- § 17 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke, detta gäller även om lägenheten hyrs ut delvis. Tillstånd skall lämnas när skäl föreligger, dock maximalt för ett år i taget. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse 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 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 föreningen, eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen

Hävning av upplåtelseavtal

- § 18 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillräddas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslös och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

- § 19 Styrelsen / Förvaltaren ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, (lägenhetsförteckning). Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

Utdraget skall ange :

1. Dagen för utfärdandet.
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.

Stadgar

4. Bostadsrättshavarens namn.
5. Insatsen för bostadsrätten.
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten.

Förverkande, uppsägning

§ 20 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. En uppsägning ska vara skriftlig.

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, 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.

Stadgar

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.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

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

Stadgar

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 bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag bostadsrättsföreningen 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.

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.

Skadestånd

- § 21 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

- § 22 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

- § 23 Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

- § 24 Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal ledamöter väljas på ett år.

Stadgar

Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnasta ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningen fastighet.

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. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptar för förvärv av bostadsrätt.

Styrelsen åligger:

- Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Att minst en gång årligen innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Att iaktta god styrelsesed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för i föreningen.

Styrelseprotokoll

- § 25 Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande, sekreterare och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall sättas i nummerföljd.

Beslutsförhet

- § 26 Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller mening för vilken mer än hälften av de närvarande eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. Dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

- § 27 Styrelsen konstituerar sig själv.
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Räkenskapsår

- § 28 Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna överlämna årsredovisningen. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning och tilläggsupplysningar.

Stadgar

Revisorer

- § 29** Revisorerna skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

- § 30** Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

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.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma

- § 31** Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor, eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Kallelse till föreningsstämma

- § 32** Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämman skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller efter stämmobeslut via e-post. Kallelsen skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 35 skall anges i kallelsen.

Motionsrätt

- § 33** För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före april månads utgång eller den senaste tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Stadgar

Dagordning

§ 34 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgänslig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av antal styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning och valberedningens ordförande.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1 - 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman

Röstning.

§ 35 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 36 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud eller medlemmens ställföreträdare enligt lag. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig, daterad fullmakt, ej äldre än 12 månader. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Biträde

§ 37 Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast en annan medlem, medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Stadgar

Beslut vid stämma

- § 38** Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening ordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman, innan valet förrättas.
- För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Valberedning

- § 39** Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter varav en utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Stämmoprotokoll

- § 40** Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.
- I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller bifogas protokollet
2. att föreningsstämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. att om röstning har ägt rum ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden, sekreteraren och av valda justerare. Av protokollet ska framgå hur kallelse till stämman skett och tidpunkt för kallelsen. Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokoll ska förvaras betryggande.

Meddelanden till medlemmarna

- § 41** Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning, postbefordran eller via e-post.

Fond

- § 42** Föreningen har upprättat en fond för yttre underhåll. Avsättningen ska ske årligen enligt föreningens underhållsplan. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst

- § 43** Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Stadgar

Upplösning och likvidation

- § 44** Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Tolkning

- § 45** För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar är antagna vid extra föreningsstämma: _____

samt vid ordinarie föreningsstämma: _____