

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

Föreningens firma, sätt och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kompassen 1.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3

Föreningen ska upprätta en tydlig och uttalad vision. Det skall beskriva vad föreningen avser att uppnå med sin verksamhet på ca 5 års sikt.

4 §

Föreningen ska utforma en verksamhetsidé. Denna verksamhetsidé ska med ca 2-3 meningar beskriva hur föreningen ska arbeta för att kunna uppnå sin vision.

5 §

Föreningen ska upprätta en verksamhetspolicy eller olika delpolicys för verksamheten. Den ska präglas av de värderingar som ska råda inom föreningens verksamhet.

6 §

Föreningen ska senast en månad efter ordinarie stämma sätta upp de olika delmål inom verksamheten som ska uppnås det kommande året. Dokumentet, kallat års- eller verksamhetsplan, ska sedan inom sex veckor efter stämman skickas ut till samtliga medlemmar som får en möjlighet att inom två veckor lämna sina skriftliga synpunkter, vilka sammanställs till medlemmarna.

§7

Styrelsen skall ha sitt säte i Sundbybergs kommun.

Inträde i föreningen och medlemskap

§8

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§9

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas i föreningen.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år efter dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att

bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte ned anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex 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 för den juridiska personens räkning.

§10

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare, om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren, får inte inträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§11

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Insatser och avgifter

§12

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i §14 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal/fördelningstal. Andelstalen/fördelningstalen beslutas av styrelsen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedtagen beräkningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Avgift skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

§13

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svara normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningens fonder - avsättning och användning av årsvinst

§14

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll (underhållsfond) och en depositionsfond. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhållsplanen, dock med en summa per kvadratmeter av fastighetens bostads- och lokalarea som fastställs av styrelsen. Över- eller underskott ska balanseras mot underhållsfonden.

Styrelsen skall antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Alternativt skall avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen kan disponera dispositionsfonden.

Fastighetens underhåll

§ 15

Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområde) årligen besiktigas, är väl underhållna och hålls i gott skick. Besiktning av föreningens egendom ska ske i erforderlig omfattning, och i enlighet med föreningens underhållsplan. Vid behov skall stämмоvalda revisorer skall också kallas till sådan besiktning. Resultatet redovisas i sin helhet i årsredovisningen med datum för när besiktning utförts och vilka som deltagit i besiktningen.

Minst vart tredje år ska dessutom en besiktning utföras av fackmän för att inte riskera onödigt dyra reparationsåtgärder.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen ska även föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning ska årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

Styrelse och revisor

§16

Styrelsen består av minst tre högst sju ledamöter samt ingen eller högst fem suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Omval kan ske.

§17

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§18

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två ledamöter i förening.

§19

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 ombyggnads-åtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock in-teckna och belåna den fasta egendomen.

§20

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningens 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 ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret; samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§21

En revisor och vid behov en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Senast 7 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad. Övriga revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

Revisorn åligger:

Att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning. Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§22

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december.

Beslutsfattande

§23

Styrelsen är endast beslutsförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter. Det får dock ej understiga tre ledamöter till antalet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Föreningsstämma

§24

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§25

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§26

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärende:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b. Val av ordförande till stämman
- c. Anmälan av protokollförare
- d. Val av justeringsman tillika rösträknare
- e. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f. Godkännande av dagordningen
- g. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h. Föredragning av revisionsberättelsen
- i. Fastställande av resultat- och balansräkningen
- j. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l. Fråga om arvoden

- m. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o. Val av revisor och suppleant för denne
- p. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma skall förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§27

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall tas in eller biläggas i protokollet,
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

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

§28

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per bostadsrätt. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud behöver ej vara medlem i föreningen. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda flera medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Föreningens beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs de genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsens ansvarsfrihet

§29

Om något som nämnts i dessa stadgar inte uppfylls av styrelsen, ska styrelsen endast i undantagsfall få ansvarsfrihet.

Ansvarsfrihet prövas och beviljas individuellt för varje styrelseledamot, ej kollektivt för styrelsen som organ. Det möter emellertid inget hinder att bevilja ansvarsfrihet för samtliga styrelseledamöter på en gång.

Revisorerna ska yttra sig i ansvarsfrågan.

Ett beslut att bevilja ansvarsfrihet är slutgiltigt och kan ej återtas av senare föreningsstämma.

Innebörden av beslut om ansvarsfrihet är att stämman godkänner styrelsens förvaltning. Föreningen

avstår därmed (utom i vissa undantagsfall) från att framställa skadeståndsanspråk mot de nämnda. Vägras styrelsen ansvarsfrihet och det senare utreds att skäl härtill inte förelåg kan extra föreningsstämma senare bevilja ansvarsfrihet.

Extra föreningsstämma kan ej besluta om ansvarsfrihet avseende en del av det löpande räkenskapsåret.

Vägras ansvarsfrihet kvarstår rätten till skadestånd. Talan kan då föras, i regel inom ett år från det årsredovisningen och revisionsberättelsen presenterades.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§30

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrätthavaren svarar bl.a. för

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el(inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjänar fler än en lägenhet,
- Glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster,
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- Svagströmsanläggningar
- Målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar,
- Rökgångar till kakelugnar,
- Reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han har inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning,
- Brandskada som annan än bostadsrättighetshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a. för

- Ventilationsdon,
- Vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning,
- Målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
- Springventiler,
- Stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrätts-havaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som

föreningen avser vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§31

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Detsamma gäller för alla ingrepp i fastegdomen, d v s husets fasad, installation av parabol m.m.

§32

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 30§.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Detsamma gäller för ohyra som kan medföras eller orsakas av husdjur i lägenheten.

§33

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer/åtgärder.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

Bostadsrätthavare medges, i fråga om underhåll av rökgångar till kakelugnar, rätt att komma in i annan bostadsrättshavarens lägenhet om så behövs för arbete eller tillsyn.

§34

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Vårdslöshet och/eller drulle som förorsakas i lägenheten skall alltid bekostas av bostadsrättsinnehavare eller dennes försäkring.

§35

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende. En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen; eller
2. Om föreningen är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock åberopa avvikelse som är till avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§36

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket andra meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör. Styrelsen har rätt att upprätta ett avtal om ordningen och störningsåtgärder med tredje part som oberoende kan yttra sig i sådana konflikter. Styrelsen kan med hjälp av denne parts iakttagelser och rapporter fatta beslut om uppsägning.

Tredje stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning.

§37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver tre veckor efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med §34, §35 eller §36,
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 bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt 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 enligt §34 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. Om bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §35 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mor ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, inte heller skall ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning

§38

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig ny, till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, men först efter föreningsstämmans godkännande.

Ändringar i dessa stadgar

§39

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 av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman 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 eller att förbehåll enligt dessa stadgar införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Formaliteter för stadgeändring

§40

I begreppet "de röstande" ingår inte den som avstått eller i en sluten omröstning lämnat in blank röstsedel.

Om stadgeändringsbeslut fattas på två stämmor får det inte hållas någon stämma mellan de båda stämmorna. Beslutet kan fattas på två ordinarie, en ordinarie och en extra eller på två extra stämmor. Ordningföljden dem emellan saknar betydelse.

Beslutet på andra stämman måste innebära att stadgeändringsförslaget antas i oförändrat skick i förhållande till första stämman. Detta hindrar inte att vissa paragrafer antas medan andra avslås på grund av otillräcklig majoritet.

Kallelse vid stadgeändringar

§41

Det fullständiga stadgeändringsförslaget ska tas in i sin helhet i kallelsen som bilaga, där ändringar skall kunna framgå.

Övriga bestämmelser

§42

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats.

§43

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§44

Utöver dessa regler gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt, om sådana finns, föreningens ordningsregler.