INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

5 § Bosättningskrav

6 § Andelsägande

AVGIFTER

7 § Avgifter till föreningen

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

9 § Årsavgiftens beräkning

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

11 § Avgift för andrahandsupplåtelse

12 § Övriga avgifter

13 § Betalning och dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Ordinarie föreningsstämma

15 § Motioner

16 § Extra föreningsstämma

17 § Dagordning

18 § Kallelse

19 § Rösträtt

20 § Ombud och biträde

21 § Närvarorätt

22 § Röstning

23 § Jäv

24 § Resultatdisposition

25 § Valberedning

26 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

27 § Styrelsens sammansättning

28 § Konstituering

29 § Styrelsens protokoll

30 § Beslutsförhet och röstning

31 § Firmateckning

32 § Styrelsens åligganden

33 § Personuppgiftsansvar

34 § Medlemsförteckning

35 § Lägenhetsförteckning

36 § Räkenskapsår

37 § Revisorer

38 § Revisionsberättelse

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

39 § Bostadsrättshavarens ansvar

40 § Försäkring

41 § Brand- och vattenledningsskador

42 § Balkong, altan och takterrass

43 § Felanmälan

44 § Beslut i vissa frågor

45 § Gemensam upprustning

46 § ~~Vanvård~~ Föreningens rätt att avhjälpa brist eller otillåten åtgärd

47 § Utvändiga anordningar

48 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV ~~BOSTADSRÄTTEN~~ LÄGENHETEN

49 § Användning av ~~bostadsrätten~~ lägenheten

50 § Störningar samt sundhet, ordning och gott skick

51 § Ohyra

52 § Tillträdesrätt

53 § Andrahandsupplåtelse

54 § Inneboende

FÖRVERKANDE

55 § Förverkandegrunder

56 § Möjlighet att vidta rättelse och om underrättelse till socialnämnden

57 § Hinder för förverkande

58 § Underrättelse vid pantsättning

59 § Ersättning vid uppsägning

60 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

61 § Meddelanden

62 § Framtida underhåll

63 § Utdelning, upplösning och likvidation

64 § Tolkning

65 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Jagaren, organisationsnummer 716000-0423.

Styrelsen har sitt säte i Näsby Park, Täby kommun, Stockholms län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap erhålls i samband med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. ~~Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.~~

Styrelsen ~~ska så snart som möjligt~~ är skyldig att senast inom två månader från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

Juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostaden. 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.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning samt liknande förvärv.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

AVGIFTER

7 § Avgifter till föreningen

Varje medlem ska betala en avgift till föreningen i form av en insats när bostadsrätten upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

9 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

11 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under 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. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

12 § Övriga avgifter

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

13 § Betalning och dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Årsavgift ska erläggas i förskott och senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt ~~förordningen om ersättning för inkassokostnader mm~~ gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Ordinarie föreningsstämma

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

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Om extraordinära omständigheter kräver det får föreningsstämman hållas på annan ort. Föreningsstämma får även hållas digitalt.

15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

16 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelse ska ske inom två veckor från den dag sådan begäran inkom.

Extra föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Om extraordinära omständigheter kräver det får extra föreningsstämma hållas på annan ort. Extra föreningsstämma får även hållas digitalt.

17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Beslut om fastställande av röstlängd och närvarorätt
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Beslut om godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
~~14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter~~
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och ~~19~~ 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

18 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som ~~tagits upp~~ angivits i kallelsen. Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändring anges i kallelsen.

Kallelse till ~~ordinarie och extra~~ föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning ~~eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.~~ Om medlem skriftligen uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas till medlemmen på den angivna adressen ~~dit~~. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren. ~~I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.~~
~~Utöver vad som ovan angivits ska kallelse.~~
Kallelse ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren även om
1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
att medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för

dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om stämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmen ska gå till väga för att delta och för att rösta.

19 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

20 § Ombud och biträde

Medlem som inte själv närvarar på stämman får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst ~~två (2) en medlemmar~~ en röst. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:
- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man, förvaltare, förmyndare eller särskild företrädare för barn

~~Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.~~

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

21 § Närvarorätt

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.~~ Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

22 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i ~~bostadsrättslagen~~ lag.

23 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
1. talan mot sig själv
2. sin befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

24 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

25 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till styrelsearvode.

26 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

27 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Vid ordinarie föreningsstämma kan upp till tre ledamöter väljas för en period om två år. ~~Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år~~. Omval kan ske.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll som enligt lag kan väljas till styrelseledamot och som är bosatt i föreningens hus. ~~Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.~~

Till styrelseledamot kan även den som är styrelseledamot, ägare eller anställd hos en juridisk person som är medlem i föreningen.

Den som är underårig, eller försatt i konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt föräldrabalken (1949:381) kan inte väljas till styrelseledamot

28 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

29 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

30 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

31 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två styrelseledamöter tillsammans.

32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), hur föreningens likvida medel förändrats under perioden (kassaflödesanalys)
- att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter

- att minst vart tredje år, 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 senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter ~~på sätt som avses i personuppgiftslagen~~ i enlighet med lagstadgade regler
- att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde
- ~~om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.~~
  ~~Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.~~

33 § Personuppgiftsansvar

Föreningen är personuppgiftsansvarig.

34 § Medlemsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.

Medlemsförteckningen ska innehålla:
- Medlems namn och postadress
- Tidpunkten för medlemmens inträde
- Den bostadsrätt som medlemmen har

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

35 § Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en lägenhetsförteckning. Underrättas föreningen om att en lägenhet har pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas.

Lägenhetsföreteckningen ska innehålla:
- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Bostadsrättshavarens namn
- Insatsen för bostadsrätten
- Datumet för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen av bostadsrätten

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia på överlåtelseavtalet bifogas förteckningen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

~~31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning~~
~~Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.~~

36 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

37 § Revisorer

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en av revisorerna ska vara auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag.

38 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

39 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla ~~det inre av~~ lägenheten i gott skick (inre underhåll). Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten. Detta gäller även mark, förråd, balkong, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar samt i övrigt tillse att de åtgärder som vidtas utförs fackmässigt. För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar alltid för skick och funktion avseende installationer och/eller ändringar i installationer denne eller tidigare bostadsrättshavare tillfört.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- ~~till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.~~ glas, spröjs och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Bostadsrättshavaren ansvarar även för utbyte av ytterdörr. Motsvarande gäller även för balkong- eller altandörr. ~~För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr~~.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar inklusive karmar och tillhörande beslag, handtag, låsanordning m.m.,
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som ~~bostadsrättshavaren~~ föreningen inte försett lägenheten med
- ~~eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar~~ eldstad, braskamin och kakelugn inklusive rökgångar inuti dessa
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. ~~För rensning av vattenlås i kök och badrum svarar dock föreningen. Bostadsrättshavaren får under inga förhållanden använda kemiska medel för propplösning i avlopp.~~
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- målning av ventiler och luftinsläpp~~, dock endast målning~~

Bostadsrättshavaren ansvarar även för att tillgodose brandskydd i lägenheten i form av brandlarm och släckare, i enlighet med föreningens instruktioner.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås, rensning ska ske i enlighet med föreningens instruktioner och kemiska medel för propplösning får inte användas,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås, rensning ska ske i enlighet med föreningens instruktioner och kemiska medel för propplösning får inte användas,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Föreningen svarar i övrigt för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick.

~~36 § Ytterligare installationer~~
~~Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.~~

40 § Försäkring

Bostadsrättshavaren ansvarar för att det vid var tid finns en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavares underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

41 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren ~~endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.~~
endast om skadan uppkommit genom
1) medlems egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2) vårdslöshet eller försummelse av
   a. någon som hör till medlems hushåll eller som besöker medlem som gäst
   b. någon annan som medlem har inrymt i lägenheten eller
   c. någon som för medlems räkning utför arbeten i lägenheten.

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

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

42 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass eller med egen ingång svarar bostadsrättshavaren ~~endast~~ för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

43 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

44 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

45 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

46 § ~~Vanvård~~ Föreningens rätt att avhjälpa brist eller otillåten åtgärd

~~Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.~~
Föreningen har rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavaren bekostnad om bostadsrättshavaren
- försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller
- utan att inhämta föreningens tillstånd utför tillståndspliktig åtgärd.

En förutsättning för detta är att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och att bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt.

47 § Utvändiga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp på husets fasad/utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. 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.

Bostadsrättshavaren får inte utföra några ingrepp i husets takbeklädnad.

Om bostadsrättshavaren olovligen vidtar ingrepp utanför den egna lägenheten äger föreningen rätt att återställa ingreppet och avhjälpa skador på föreningens hus på bostadsrättshavarens bekostnad.

48 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:
1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ~~befintlig~~ ledning för avlopp, värme eller vatten, ~~eller~~
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5~~,~~. annan väsentlig förändring av lägenheten.
För lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Det åligger bostadsrättshavaren att bekosta och ta fram underlag samt att genomföra eventuell utredning för ~~tänkt~~ sökt åtgärd inför styrelsens bedömning och beslutsfattande. Styrelsen kan begära komplettering ~~i enlighet med ovan~~ innan beslut fattas.

~~Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.~~
Styrelsen ska medge tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras fackmässigt. Styrelsens beslut att neka tillstånd kan överprövas av hyresnämnden.

Om bostadsrättshavaren vidtar en tillståndspliktig åtgärd utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd ska föreningen inom två månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandet anmana bostadsrättshavaren att återställa lägenheten.

ANVÄNDNING AV ~~BOSTADSRÄTTEN~~ LÄGENHETEN

49 § Användning av ~~bostadsrätten~~ lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att upphöra med den ändamålsstridiga användningen.

50 § Störningar samt sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 ~~är skyldig~~ ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt

rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, inryms i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

~~Ohyra får inte föras in i lägenheten.~~

51 § Ohyra

Ohyra får inte föras in i lägenheten. Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra eller skadedjur.

52 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

Om tillträde inte lämnas till lägenheten ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos ~~kronofogdemyndigheten~~ Kronofogden.

53 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Styrelsens beslut att neka tillstånd kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte 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 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller region.

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte ha någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd ska föreningen inom två månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandet anmana bostadsrättshavaren att upphöra med den olovliga andrahandsupplåtelsen.

54 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra ~~olägenhet~~ men för föreningen eller annan medlem.

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående i lägenheten till men för föreningen eller annan medlem ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

FÖRVERKANDE

55 § Förverkandegrunder

~~Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:~~

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat ~~medlem~~ honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelsen mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
- om ~~lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand~~ bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 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,
- om lägenheten vanvårdas, det förekommer störningar eller bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar vid användning av lägenheten eller om den som bostadsrättshavaren ansvarar för åsidosätter dessa skyldigheter,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör ~~annan skyldighet~~ en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller ~~därmed~~ likartad verksamhet, ~~vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning~~ som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som är tillståndspliktig.

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

56 § Möjlighet att vidta rättelse och om underrättelse till socialnämnden

I de fall då föreningen ska tillställa bostadsrättshavaren en anmaning ska bostadsrättshavaren ges tillfälle att vidta rättelse innan uppsägning sker.

Vid olovlig andrahandsupplåtelse och förändringar av lägenhet som kräver tillstånd, kan rättelse även vidtas genom att bostadsrättshavaren söker och erhåller tillstånd från hyresnämnden.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Särskilda regler gäller dock om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

57 § Hinder för förverkande

~~Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.~~

I de fall då föreningen ska tillställa bostadsrättshavaren en anmaning får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om rättelse vidtagits före föreningens uppsägning.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på bostadsrättshavaren orsakat spridning av ohyra i fastigheten eller inte fullgjort en skyldighet av synnerlig vikt för föreningen. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på att lägenheten upplåts i andra hand eller att bostadsrättshavare vidtagit en tillståndspliktig åtgärd utan tillstånd.

Bostadsrättshavaren får inte skiljas från lägenheten med anledning av att lägenheten använts för brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det är fråga om en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om avgiften inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren tillställts ett meddelande om rätt till återvinning av bostadsrätten samt socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen fått meddelande om uppsägningen.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare inte heller skiljas från lägenheten om medlem varit förhindrad att betala årsavgiften inom ovan nämnd tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 betalar årsavgiften inom den tid som anges enligt 7 kap. 23 § i bostadsrättslagen, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att medlem skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det är fråga om en lokal får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om avgiften inom två veckor från det att bostadsrättshavaren tillställts ett meddelande om rätt till återvinning av bostadsrätten.

58 § Underrättelse vid pantsättning

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

59 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

60 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

61 § Meddelanden

Om inte annat anges i dessa stadgar eller i lag ska meddelanden till medlemmarna anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, eller skickas genom e-post eller utdelning.

62 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

~~Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.~~

Avsättning för att säkerställa yttre underhåll beslutas av föreningsstämma. Om föreningen har en underhållsplan bör avsättning till fonden göras i enlighet med underhållsplanen.

63 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

64 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och ~~övrig~~ annan lagstiftning.

Styrelsen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar. Ordningsregler gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats.

65 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan ~~för vissa beslut~~ i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

~~58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus~~
~~Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.~~

~~59 § Stadgar och ordningsregler~~

~~Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt föreningens ordningsregler. För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distriberas.~~