

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

Föreningens firma, sätt och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kompassen 1. Styrelsen ska ha sitt säte i Sundbybergs kommun.

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 i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

4 § Styrelsen ska upprätta en verksamhetsplan för kommande 3 år. Verksamhetsplanen ska inom sex veckor efter stämman skickas ut till samtliga medlemmar.

Inträde i föreningen och medlemskap

5 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen görs skriftligen och ansökningshandlingarna ska vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Vid denna prövning ska styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen.

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

6 § 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.

Samtycke behövs inte om den juridiska personen är en kommun eller region eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

7 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta henne eller 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 ska tillämpas.

Insatser och avgifter

8 § För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 10 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen/fördelningstalen beslutas av styrelsen. Ändring av andelstal beslutas av styrelsen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedertagen beräkningsgrund.

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

9 § 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.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp.

Föreningens fonder - avsättning och användning av årsvinst

10 § 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 ska 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 eller göra årliga avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll, 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 ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen kan disponera dispositionsfonden.

Fastighetens underhåll

11 § 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 ska stämмоvalda revisorer 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

Styrelsens sammansättning och konstituering

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

Styrelsen konstituerar sig själv.

Beslutsförhet och röstning

13 § Styrelsen är endast beslutsför 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.

Firmateckning

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

15 § 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 får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

Styrelsens åliggande

16 § Bland annat åligger det styrelsen:

att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 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 ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning,

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt,

att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i gällande lagstiftning.

Revisor och revisionsberättelse

17 § Föreningsstämma ska välja minst en revisor och vid behov en suppleant för denne. Revisorer och revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad. Övriga revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

Revisorerna ska senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

18 § Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december.

Föreningsstämma

19 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.

Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska 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.

Motioner

20 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 28 februari.

21 § På ordinarie föreningsstämma ska 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) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

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

Stämmans protokoll

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

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

Protokollet ska senast tre veckor efter stämman hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras betryggande.

Rösträtt, ombud och biträde

23 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också 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.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får högst företräda en medlem. Ombud behöver ej vara medlem i föreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Röstning

24 § Föreningens beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs de genom lottning. Vid val ska slutna omröstning ske om någon röstberättigad begär det. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning

25 § 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även tillhörande utrymmen som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

1. Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling som krävs för att fastställa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
2. Icke bärande innerväggar
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el (inkl. proppskåp) och svagströmsledningar 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,
4. Till fönster hörande glas, bågar, tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
5. Lägenhetens ytter- och innerdörrar, inklusive all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida
6. Lister och foder
7. Målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar,
8. Eldstäder.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a. för

1. Ventilationsdon,
2. Vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning,
3. Målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
4. Springventiler,
5. Stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren 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.

Felanmälan

27 § Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister, enligt gällande rutiner, i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Förändring i lägenhet

28 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Försäkring

29 § 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 ska alltid bekostas av bostadsrättsinnehavare eller dennes försäkring.

Användning av bostadsrätten

Sundhet, ordning och gott skick

30 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller någon annan använder lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

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.

Störningar

31 § När bostadsrättshavaren, eller någon annan, 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.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket 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.

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

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

Rätt till tillträde

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 ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 nyttjande rätten 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.

Andrahandsupplåtelse

34 § 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 skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren 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.

Samtycke behövs dock inte:

- a) 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
- b) Om föreningen är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Föreningen får dock åberopa avvikelse som är till avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Inneboende

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

Förverkande

Förverkandegrunder

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

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

2. 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,

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand, *Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående*
4. om lägenheten används i strid med 34 § första meningen eller 35 §.

Vållande till ohyra

5. 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 ohyra sprids i huset,

Vanvård eller störningar

6. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 31 och 32 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör 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,

Brottslig verksamhet m.m.

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 28 § första eller andra stycket.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p. 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p. 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i p. 10 inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p. 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 34 § första stycket.

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

Stadgeändringar

37 § 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

38 § 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

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

Övriga bestämmelser

Upplösning, likvidation och utdelning

40 § Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar ska 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.

Tolkning

41 § För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lag (2018:672) om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.