

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Stora Steenhuset,
organisationsnummer 769603-0761

§ 1 Firma och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Stora Steenhuset.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även annan person som ska ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen har rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt finns bestämmelser i 6 – 11 §§ nedan.

§ 4 Uteslutning

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt inte tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

§ 5 Avgifter

Insats och årsavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften fördelas enligt processuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 procent av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en pantsättningsavgift med högst 1 procent av basbeloppet.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren har rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som har överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om det med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen har skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

§ 7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 8

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och har sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 9

Den till vilken bostadsrättslägenhet övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med den som bostadsrättshavare.

Föreningen får, om inte annat särskilt avtalats, vägra medlemskap om det på goda grunder kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten.

Föreningen får också vägra medlemskap för annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med den.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten

med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter som styrelsen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka denne ansvarar enligt § 13 fjärde stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 17

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehavs av kommun eller landstingskommun. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen varvid ska anges till vem upplåtelsen skett.

Styrelsens samtycke krävs vidare inte om bostadsrättshavaren är juridisk person och upplåtelse sker till ägare av denne eller anställda i den juridiska personen eller närstående personer till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen varvid ska anges till vem upplåtelsen skett.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av § 22 och § 23 , förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning

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 eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 18 och § 19,
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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som

lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt § 15 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 16 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, som utgör brottslig verksamhet eller i vilken förekommer brottslig verksamhet till en inte oväsentlig del, samt
9. om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 22

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 21 p. 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landstingskommun. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

§ 23

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 21 p. 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 21 p. 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 24

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 p. 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 21 p. 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 21 p. 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 25

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 21 p. 8-9 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, 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.

§ 26

Är nyttjanderätten enligt § 21 p. 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysningen inte meddelas förrän efter 14 dagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 21 p.1, 4-6 eller 8-9, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 26 . Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 21 angiven orsak, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

§ 28

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

§ 29

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap. 2-5 och 17 §§ bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, ska hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen.

§ 30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 21 , ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

§ 31 Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

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 årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen.

§ 32 Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

Överlåts ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen.

§ 33 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av tre ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på det konstituerande mötet eller ordinarie stämma för en period om ett år eller den längre period, dock högst fyra år, som mötet eller stämman beslutar. Styrelseledamot kan väljas på extra föreningsstämma om han ska ersätta ledamot som avgår på egen begäran. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie ledamot och en suppleant utses av myndighet. Om den beslutande myndigheten så prövar lämpligt, får vederbörande myndighet i stället för styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken ska ta del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han eller hon äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträde ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.

§ 34

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

§ 35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Styrelsen ska varje år senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

§ 36

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 37

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senast fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger det basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, ska minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av myndighet.

§ 38

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

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

§ 39 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 40

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 41

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma

1. öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av dagordningen
5. val av två justerare tillika rösträknare
6. frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. fastställande av röstlängd
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 styrelsen
13. beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisorer och revisorssuppleant
17. val av valberedning
18. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. avslutande

§ 42

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

§ 43

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgett en e-postadress. Om medlem uppgett en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. Kallelsen ska dessutom anslås på lämpligt sätt inom föreningens hus eller publiceras på föreningens web-plats. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

§ 44

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och 9 kap. 16 § första stycket 2 i bostadsrättslagen. Om föreningsstämman ska ta ställning

till ett förslag om ändring i stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgett annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 45

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits

1. om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden,
2. om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits som bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte gett sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden,
3. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet,
4. om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller två lägenheter som är upplåtna som bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet,
5. om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 ska vara giltigt, gäller även det. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4,
6. om beslut avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen har gått med på beslutet. För att ändra stadgarna vad avser denna punkt 6, krävs att samtliga bostadsrättshavare biträder beslutet vid en föreningsstämma.

§ 46

Ett stämmobeslut enligt § 45 p. 2 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

§ 47

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet ska förete fullmakt i original och får företräda flera medlemmar.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fonder

§ 48

Inom föreningen ska bildas följande fonder

1. fond för yttre underhåll
2. dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation och stadgeändring

§ 49

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

För ändring av ovanstående stadgar under verksamhetsåren 1998-99 krävs att samtliga tre styrelseledamöter som valdes vid föreningens konstituerande möte den 3 april 1998 biträder föreningsstämmans beslut om stadgeändring. För stadgeändring därefter gäller 7 kap. 14 § första stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, med det undantag som anges ovan i dessa stadgar under § 45 p. 6. I allt som inte har stadgats om ovan gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid en extra föreningsstämma den 15 maj 1998.

Tilläggen i § 1 samt § 9 andra, tredje och fjärde styckena har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016 och vid en extra föreningsstämma den 26 september 2016.

Tilläggen i §§ 35, 38, 41, 43 och 44 har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018 och vid en extra föreningsstämma den 4 december 2018.

- 1) öffnen
- 2) Jan auf.
- 3) ja sehr.