

**STADGAR**

**för**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**BELLMAN**

Organisationsnummer 716443-9874

Stadgarna är antagna vid årsstämman  
2016-05-09

Registrerade hos PRV 1986-01-16  
Med beaktande av bostadsrättslagen SFS 1999:1099

**Innehållsförteckning**

§ 1	Firma, ändamål och säte	Sidan 4
§ 2	Upplåtelsens omfattning mm	
§ 3	Definition av grundläggande begrepp	
§ 4	Föreningens medlemmar	
§ 5	Allmänna bestämmelser om medlemskap	
§ 6	Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	
§ 7	Ogiltighet vid vägrat medlemskap	
§ 8	Överlåtelseavtal	Sidan 5
§ 9	Särskilda regler vid överlåtelse av bostadsrätt <i>Solidariskt ansvar</i>	
§ 10	Avgifter mm <i>Årsavgift mm</i> <i>Betalning av årsavgift</i> <i>Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning</i> <i>Särskild debitering</i> <i>Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift</i> <i>Övriga avgifter</i>	
§ 11	Styrelse <i>Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav</i> <i>Ordförande och sekreterare</i> <i>Styrelsens beslutsföret</i> <i>Särskilda utskott</i> <i>Firmateckning</i> <i>Sammanträde</i> <i>Protokoll</i> <i>Beslut om inteckning m m</i> <i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet m m</i> <i>Besiktningar</i> <i>Likhetsprincipen</i>	Sidan 6
§ 12	Räkenskapsår	Sidan 8
§ 13	Årsredovisning	
§ 14	Revisorer	
§ 15	Revisorernas granskning	
§ 16	Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna	
§ 17	Föreningsstämma	
§ 18	Dagordning vid föreningsstämma	

§ 19	Kallelse till föreningsstämma <i>Ordinarie stämma</i> <i>Extra stämma</i>	Sidan 9
§ 20	Motioner	
§ 21	Rösträtt på föreningsstämma <i>Ombud och biträde</i>	
§ 22	Beslut vid föreningsstämma	
§ 23	Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet	Sidan 10
§ 24	Ändring av dessa stadgar	
§ 25	Registrering av stadgeändring	
§ 26	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter <i>Ersättning för inträffad skada</i>	
§ 27	Ändring av lägenhet	Sidan 11
§ 28	Lägenhetens användning	
§ 29	Föreningens rätt till tillträde i lägenhet	
§ 30	Upplåtelse av lägenhet i andra hand	
§ 31	Inneboende	Sidan 12
§ 32	Avsägelse av bostadsrätt	
§ 33	Föreningens legala panträtt	
§ 34	Förverkande av nyttjanderätten	
§ 35	Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse	
§ 36	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning	Sidan 13
§ 37	Skyldighet att avflytta	
§ 38	Tvångsförsäljning	
§ 39	Underhållsplan	
§ 40	Meddelanden till medlemmarna	
§ 41	Vinstutdelning	
§ 42	Föreningens upplösning	Sidan 14
§ 43	Annan lagstiftning	

## **§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bellman.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborgs kommun

## **§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M**

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

## **§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP**

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## **§ 4 FÖRENINGENS MEDLEMMAR**

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

## **§ 5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP**

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## **§ 6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren

## **§ 7 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP**

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## **§ 8 ÖVERLÅTELSEAVTAL**

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen.

Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

## § 9 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättsinnehavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### **Solidariskt ansvar**

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den, från vilken bostadsrätten har övergått, hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser

## § 10 AVGIFTER M M

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas en årsavgift samt i förekommande fall, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättsinnehavarna.

### **Årsavgift m m**

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas ytan.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

### **Betalning av årsavgift**

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättsinnehavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättsinnehavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### **Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättsinnehavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

### **Särskild debitering**

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter,

har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än kvadratmetyta enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

#### **Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid överlåtelse av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen, minimum 1 000 kronor.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen. minimum 500 kronor.

#### **Övriga avgifter**

För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av extra förrådsutrymme o dyl, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen

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

## **§ 11 STYRELSE**

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrätts-havarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleant väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleant under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

#### **Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav**

Styrelsen skall bestå av 4 st styrelseledamöter samt 0-2 suppleanter. Föreningsstämman utser styrelseledamöter och suppleanter .

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är bosatt i Brf Bellman´s fastighet Vasastaden 9:1. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11:e kapitlet 7:e paragrafen föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant. Till ordförande och kassör kan endast utses myndiga personer som äger hel eller del av bostadsrätt i BRF Bellman´s fastighet Vasastaden 9:1. BRF Bellman tecknas av ordförande och kassör i förening

#### **Ordförande och sekreterare**

Stämman utser ordförande och styrelsen inom sig utser kassör och sekreterare.

#### **Styrelsens beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför om 3 eller 4 ledamöter är närvarande vid sammanträde. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

### **Särskilda utskott**

Styrelsen kan utse särskilda utskott som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

### **Sammanträde**

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelseledamot eller revisor har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är, om sådan framställan görs, skyldig att sammankalla styrelsen.

### **Protokoll**

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Protokoll är endast tillgängliga för styrelseledamöter och revisorn.

### **Beslut om inteckning m m**

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

### **Beslut om avyttring av föreningens fastighet**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning eller om väsentliga förändringar av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

### **Besiktningar**

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

### **Likhetsprincipen**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

## **§ 12 RÄKENSKAPSÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

## **§ 13 ÅRSREDOVISNING**

Senast 1:a februari skall förslag till årsredovisning inkomma från förvaltaren.

Senast 15:e februari skall definitivt bokslut inkomma från förvaltaren.

Senast 1:a mars skall bokslutet överlämnas till revisorerna.

Senast 1:a april skall revisorerna avge sin revisionsberättelse.

## **§ 14 REVISOR**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor.

## **§ 15 REVISORNS GRANSKNING**

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorn skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorn skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorn.

För det fall revisorn i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## **§ 16 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA**

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

## **§ 17 FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorn överlämnat sin berättelse.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

## **§ 18 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Fastställande av dagordning
- i) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- j) Framläggande av revisorns berättelse.
- k) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- l) Beslut om resultatdisposition.
- m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- n) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Fråga om arvoden åt förtroendevalda.
- p) Val av styrelseordförande.
- q) Val av styrelseledamöter.
- r) Val av revisor och revisorssuppleant
- s) Val av valberedning.
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- u) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a–h samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

## **§ 19 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA**

### **Ordinarie stämma**

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stäm-

man anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 18 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Inlämnade motioner skall redovisas in sin helhet för stämman.

Styrelsens ledamöter och revisorer skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmebeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

#### **Extra stämma**

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

### **§ 20 MOTIONER**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 19 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

### **§ 21 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### **Ombud och biträde**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon, barn eller god man får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Ingen får som ombud företräda fler än 2 medlemmar.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. 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

### **§ 22 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA**

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem på kallar slutna omröstning.

### **§ 23 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET**

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkt 1

## **§ 24 ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på den första stämman och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 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 är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

## **§ 25 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING**

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

## **§ 26 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

1. ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. invändiga ytskikt av fönster och karmar, samt renhållning och funktion av vädringsfilter och låsanordning
4. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida.
5. innerdörrar och säkerhetsgrindar
6. lister, foder och stukaturer
7. elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
8. elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
9. eldstäder samt tillhörande rökgångar
10. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
11. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
13. brandvarnare
14. I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

15. till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
16. inredning och belysningsarmaturer
17. vitvaror och sanitetsporlin
18. golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
19. rensning av golvbrunn och vattenlås
20. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
21. kranar och avstängningsventiler
22. elektrisk handdukstork
23. I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
24. vitvaror
25. spiskåpa
26. rensning av vattenlås
27. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
28. kranar och avstängningsventiler.

#### **Ytterligare installationer**

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

#### **Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

#### **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.

#### **Vanvård**

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.

#### **Tillbyggnad**

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets 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 dessa anordningar.

#### **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.

#### **Balkong, altan, terrass, mark eller uteplats**

Är lägenheten försedd med balkong, altan, terrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning, samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Ytskikt på balkongerna tex kakel, klinker, trall odyll som tillkommit i efterhand är resp. bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar. Skada på balkong som orsakats av det nya ytskiktet får lägenhetsinnehavaren stå för. För att lägga ett ytskikt på balkongen skall styrelsens godkännande inhämtas skriftligen.

### **§ 27 ÄNDRING AV LÄGENHET**

Det åligger alltid ägaren av lägenhet i Brf Bellman (fastigheten Vasastaden 9:1) att innan påbörjad renovering eller ombyggnation till fullo redovisa för styrelsen ritningar på vad som skall göras. Samtliga renoveringar eller ombyggnationer måste överensstämma med gällande regler avseende t ex el, avlopp, våtutrymmen, bärande konstruktioner, ventilation samt rökgångar. För renoveringar eller ombyggnationer skall alltid ägaren av lägenheten anlita hantverkare med certifierad behörighet. Beslut om en renovering eller ombyggnation fattas alltid av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

## **§ 28 LÄGENHETENS ANVÄNDNING**

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som han svarar för enligt § 26 ovan.

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

## **§ 29 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning

## **§ 30 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande 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. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## **§ 31 INNEBOENDE**

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

## **§ 32 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## **§ 33 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av årsavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämsställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

## **§ 34 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN**

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig

- betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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
  6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
  7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
  8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
  9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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.

### **§ 35 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 34 § punkterna 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 uppsägelse på grund av förhållande som avses i 34 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 34 § punkterna 1–3 eller 5–7 ovan 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 (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 34 § punkt 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 34 § punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 34 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på 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 (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

### **§ 36 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning**

Är nyttjanderätten enligt 34 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne 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 avhysning inte meddelas förrän efter tre veckor från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

### **§ 37 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 34 § punkterna 1, 4-6 eller 8 ovan är han skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 36 § ovan. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 34 § ovan angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

### **§ 38 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 34 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något

annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

### **§ 39 UNDERHÅLLSPLAN**

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet.

### **§ 40 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor.

### **§ 41 VINSTUTDELNING**

Utdelning får endast ske av vinst som redovisats i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret. Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättsinnehavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter andelstalen för bostadsrätterna.

### **§ 42 FÖRENINGENS UPPLÖSNING**

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

### **§ 43 TOLKNING**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.