

# **STADGAR**

**FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**ADILSGATAN**

**ORGANISATIONSNUMMER 776400-0183**

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskaps prövning -juridisk person
- 4 § Medlemskaps prövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andels ägande
- 7 § Insats, årsavgift & upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11§ Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16§ Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22§ Valberedning
- 23§ Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29§ Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43§ Ombyggnad, förändring i lägenhet

## ANDVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 48 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkande grunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 53 § Meddelande
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

## 1 § OM FÖRENINGEN

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Adilsgatan.

Styrelsen har sitt säte i Karlskogas och Karlskoga kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## 2 § MEDLEMSKAP & ÖVERLÅTELSE

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på ett sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas en styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som upplåtelsen avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## 3 § MEDLEMSKAPS PRÖVNING – JURIDISK PERSON

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

ytterligare bostadsrätt till bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

## 4 § MEDLEMSKAPSPRÖVNING - FYSISK PERSON

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

## 5 § BOSÄTTNINGSKRAV

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

## 6 § ANDELSÄGANDE

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

## 7 § INSATS, ÅRSAVGIFT OCH UPPLÅTELSEAVGIFT

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

## 8 § ÅRSavgIFTENS BERÄKNING

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

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

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

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

## 9 § ÖVERLÅTELSE - OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

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

Överlåtelse avgift betalas av förvärvaren och Pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under

Del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrätts - innehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## 10 § ÖVRIGA AVGIFTER

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

## 11 § DRÖJSMÅL MED BETALNING

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelse avgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## 12 § FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas senast för Juni månads utgång.

## 13 § MOTIONER

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

## 14 § EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det är uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller 1/10 av samtliga röstberättigade

## 15 § DAGORDNING

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 justerare tillika rösträknare
6. Fråga 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 av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisors-suppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna Frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

## 16 § KALLELSE

Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast 2 veckor för föreningsstämman.

Kallelsen skall utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## 17 § RÖSTRÄTT

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

## 18 § OMBUD OCH BITRÄDE

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

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka, Registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- God man

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

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

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 om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman .

## 19 § RÖSTNING

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

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutet omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 20 § JÄV

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.

## 21 § RESULTATDISPOSITION

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

## 22 § VALBEREDNING

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

## 23 § STÄMMANS PROTOKOLL

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

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

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § STYRELSENS SAMMAN- SÄTTNING

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

Styrelsen välj av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

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

### § 25 KONSTITUERING

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

## 26 § STYRELSENS PROTOKOLL

Vid styrelsen sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsen protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## 27 § BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är inte styrelsen fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutat av styrelsen).

## 28 § BESLUT I VISSA FRÅGOR

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

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

## 29 § FIRMATECKNING

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

## 30 § STYRELSENS ÅLIGGANDEN

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- Att föra medlems - och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i personuppgiftslagen
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring i stadgarna, måste fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen framtidpunkt för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## 31 § UTDRAG UR LÄGENHETS - FÖRTECKNING

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

## 32 § RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 33 § REVISOR

Föreningsstämma ska välja minst en högst två revisorer. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte vara auktoriserade eller godkända.

## 34 § REVISIONSBERÄTTELSE

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

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

### 35 § BOSTADSRÄTTHAVAREN ANSVAR

Bostadsrättshavarens 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:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande väggar.
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan

åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.

- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. All målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida, motsvarande gäller balkong – eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong – eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren för målning.
- Golvvärme, som bostadsrättsinnehavare försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare (
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el – och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- Brandvarnare

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

- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporcelain
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler

- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

Kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

### 36 § YTTERLIGARE INSTALLATIONER

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

### 37 § BRAND – OCH VATTENLEDNINGSSKADOR

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

### 38 § BALKONG, ALTAN OCH TAKTERRASS

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

### 39 § 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.

### 40 § GEMENSAM UPPRUSTNING

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

### 41 § 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 rättelsemaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 42 § ÖVRIGA ANORDNINGAR

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsen 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 av styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 43 § FÖRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändringar i befintlig ledning för avlopp, värme, gas, eller vatten

### 3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 44 § ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

### 45 § SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

Bostadsrättshavare är skyldig iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 46 § TILLTRÄDESRÄTT

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när

föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### 47 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen höra styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skalkälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för att upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### 48 § INNEBOENDE

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

## FÖRVERKANDE

### 49 § FÖRVERKANDEGRUNDER

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavare till avflyttning ibland annat följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående person till men för förening eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem

- 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
- Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

## 50 § HINDER FÖR FÖRVERKANDE

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

## 51 § ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

## 52 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING

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

## ÖVRIGT

### 53 § MEDDELANDEN

Meddelanden anslås i föreningens hus, på webbplats, genom e-post eller utdelning.

### 54 § FRAMTIDA UNDERHÅLL

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning göras enligt plan.

### 55 § UTDELNING, UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

### 56 § TOLKNING

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

### 57 § STADGEÄNDRING

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättiga är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

## **58 § SÄRSKILT FÖR FÖRENINGAR SOM INTE ÄGER HUS**

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat eller tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud.

Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.