

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Linahöjden

Organisationsnummer

Nedanstående stadgar har antagits vid konstituerande möte 25/01-2021

## OM FÖRENINGEN

- 1§ Namn, säte och ändamål
- 2§ Medlemskap och överlåtelse
- 3§ Medlemsskapsprövning – juridisk person
- 4§ Medlemsskapsprövning – fysisk person
- 5§ Bosättningskrav
- 6§ Andelsägande
- 7§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8§ Årsavgiftens beräkning
- 9§ Överlåtelse-, och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10§ Övriga avgifter
- 11§ Dröjsmål och 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§ Beslutsföret och röstning
- 28§ Beslut i vissa frågor
- 29§ Firmateckning
- 30§ Styrelsens åligganden
- 31§ Utdrag ut lägenhetsförteckningen
- 32§ Räkenskapsår
- 33§ Revisor
- 34§ Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35§ Bostadsrättsinnehavarens ansvar
- 36§ Ytterligare installationer
- 37§ Brand- och vattenledningsskador
- 38§ Balkong, altan och terrass
- 39§ Felanmälan
- 40§ Gemensam upprustning
- 41§ Vanvård

- 42§ Övriga anordningar
- 43§ Ombyggnad, Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44§ Användning av bostadsrätten
- 45§ Sundhet, ordning och gott skick
- 46§ Tillträdesrätt
- 47§ Andrahandsupplåtelse
- 48§ Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 49§ Förverkandegrunder
- 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
- 59§ Individuella underhållsfonder

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Linahöjden. Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### 2 § Medlemskap och 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 sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som ska var underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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

### 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får 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 bostadsrättshavare.

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

funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 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 sambo på vilka sambolagen tillämpas.

### 7 § Insats, årsavgifter och upplåtelseavgift

Insats, 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 grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

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

Om en bostad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess försenade med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Undantag från årsavgiftens beräkning kan komma att ske för de lägenheter som vid föreningens bildande ännu inte har byggts färdigt. Om slutlig bostadsyta per lägenhet avviker från bostadsytan enligt den antagna ekonomiska planen ska ytan uppdateras i lägenhetsregistret men avgiften skall vara oförändrad från den antagna ekonomiska planen.

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.

Överlåtelseavgift betalas av förvararen och pantsättningsavgift betalas 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 bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet.

#### 10 § Övriga avgifter

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

#### 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgift ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, 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 dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

### FÖRENINGSSTÄMMA

#### 12§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

#### 13§ Motioner

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

#### 14§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgift ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande.

#### 15§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillbaka 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 revisor för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

#### 16§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelse. Senast två veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman om stämman ska behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller med brev eller e-post. Kallelse kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

#### 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 daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller höst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

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 företräddas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst en månad gammalt.

### 19 § Röstning

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

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmordförare eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna 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. tala 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 nästan ordinarie

föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

### 23 § Stämmans protokoll

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

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

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

### STYRELSE OCH REVISION

#### 24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs 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. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

#### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

#### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### 27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgå av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 28 § Beslut i vissa frågor

beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslut 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 redogör 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 före medlems-lägenhetsförteckning: föreningen har rätt att behandla i företeckningarna i ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisor

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

### 34 § Revisionsberättelse

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

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

#### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostad hålla det inre av lägenhet 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 rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavare endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättsinnehavare försett lägenhet med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökningar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (särkringsskåp) 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 WA svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt

- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstämningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstämningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

### 36 § Ytterligare installationer

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

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund v brand- eller vattenledningsskada svarar 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 svarar 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 och byte av inredning och 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 annars egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostad.

### 42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp 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 skyldiga att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättsägaren får företa förändringar i lägenhet. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrep i bärande konstruktion,
2. ändring i bärande konstruktion,
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till förenings 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 lägenhet 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

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

Hör till lägenheten mar, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 46 § Tillträdesrätt

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

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

#### 47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsägare 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 ska skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 48 § Inneboende

Bostadsrättshavaren får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det medför för föreningen eller annan medlem.

#### FÖRVARANDE

##### 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas om föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren 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 personer till men för förening eller annan medlem
- lägenhet används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon 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

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenhetens 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 säga upp bostadsrätten. Sker rättelse 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 föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

##### 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond yttre underhåll

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Vid amortering av föreningens lån eller vid avskrivning på föreningens fastighet kan avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll minskas i motsvarande mån.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.



55 § Utdelning, upplösning och likvidation  
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### 56 § Tolkning

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

#### 57 § Stadgeändring

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

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

#### 59 § Individuella underhållsfonder

Individuella underhållsfonder för bostadsrättsinnehavare kan bildas genom en engångsavsättning vid bostadsrättsföreningen förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen fattar beslut om inrättande av avskaffande av och vilka engångsavsättningar som skall ske till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

Ordförande



---

Ali Bouzeid

Styrelseledamot



---

Muhamed Bouzeid

Styrelseledamot



---

Amani Hdeib