

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2
Organisationsnummer 702000-0399

OM FÖRENINGEN

- 1§ Namn, ändamål och säte
- 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
- 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 Över- och underskott
- §22 Valberedning
- §23 Stämmans protokoll

STYRELSEN OCH REVISION

- §24 Styrelsens sammansättning
- §25 Konstituering
- §26 Styrelsens protokoll
- §27 Beslutsförhet och röstning
- §28 Beslut i vissa frågor
- §29 Firmateckning
- §30 Styrelsens åligganden
- §31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- §32 Räkenskapsår
- §33 Revisorernas sammansättning
- §34 Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §35 Bostadsrättshavarens ansvar
- §36 Ytterligare installationer
- §37 Brand- och vattenledningsskador
- §38 Komplement
- §39 Felanmälan
- §40 Gemensam upprustning
- §41 Vanvård
- §42 Tillbyggnad
- §43 Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

- §53 Meddelanden
- §54 Framtida underhåll
- §55 Vinstutdelning
- §56 Upplösning, likvidation mm
- §57 Tolkning
- §58 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§1 Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2.

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Bromma, Stockholm.

§2 Medlemskap och överlåtelse

Bostadsrätthavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Den nya innehavaren ska därför skriftligt ansöka om medlemskap i föreningen. Ansökan ska vara föresedd med innehavarens bevittnade namnunderskrift. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling (tex köpekontrakt) som ska vara 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.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare, tex genom överlåtelse ska skriftligt anmäla sitt utträde ur förening till styrelsen och handlingen ska vara försedd med den utträdandes bevittnade namnunderskrift. Styrelsen kan dock medge att han eller hon får kvarstå som medlem.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem av föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§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 ej vägras medlemskap.

§4 Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som övertar en bostadsrätt får inte vägras medlemskap, om föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtselse är ogiltig, om den, som bostadsrätten övergått till, vägras medlemskap i förening. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§5 Bosättningskrav

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

§6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt kan inte vägras medlemskap i föreningen, om bostadsrätten innehåller tillsammans med maka/make, registrerad partner eller sådan sambo på vilken sambolagen tillämpas.

§7 Insats, årsavgift 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter ska också beräknas efter andelstal. Årsavgifterna finansierar föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder.

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

Styrelsen kan besluta att ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni, som ingår i årsavgiften, ska erläggas efter förbrukning, area, eller per lägenhet.

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

§9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut av säljaren av bostadsrätt respektive av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5 % och pantsättningsavgiften 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tillfället. Avgifterna tillfaller aktuell ekonomisk förvaltare.

§10 Övriga avgifter

Avgifterna för tillkommande nyttigheter, som endast utnyttjas av vissa medlemmar såsom parkeringsplats, garageplats, extra förrådsutrymme mm, bestäms av styrelsen.

Detsamma gäller avgift vid andrahanduthyrning, se §47.

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

§11 Dröjsmål med betalning

En tolfte del alternativt en fjärdedel av årsavgiften ska betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads alternativt varje kvartals början. Betalning ska ske på det sätt den ekonomiska förvaltaren anvisar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får förening 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.

FÖRENINGSTÄMMA

§12 Föreningsstämma

Vid föreningsstämman har föreningsmedlemmarna rätt att besluta i föreningens angelägenheter. Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång.

§13 Motioner

Medlem som önskar få ärenden behandlade vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller vid den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta om.

§14 Extra föreningsstämma

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

§15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
2. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av 2 revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 13 §
18. Stämmans 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 angivits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en 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. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda fler än två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets 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 medlemmen 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 endast 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 avgiven 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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma 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 frågan om vilka:

- * föreningen ska föra talan emot medlemmen
- * medlemmen ska befrias från skadeansvar eller annan förpliktelse gentemot förening
- * talan eller befrielse enligt 1 eller 2 emot eller för annan person, som står medlemmen nära och om medlemmen har ett väsentligt intresse, som strider mot föreningens.

§21 Över- och underskott

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

§22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedningen utses för tiden fram till och med nästa ordinarie stämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt till avsättning i nästkommande års budget för arvoden till styrelsen och interna revisorn.

§23 Stämmans protokoll

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

- *att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- *att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- *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 och säte

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter och har sitt säte i Bromma, Stockholm.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden högst två år fram till och med ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas ett obegränsat antal gånger. Omval gäller för högst ett år i taget fram till och med ordinarie årsstämma.

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

§25 Konstituering

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

§26 Styrelsens protokoll

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

§27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om.

§28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny -, till- eller

ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrätthavarens inte ger sitt samtycke till ändring, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i förening.

§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 hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig senast två veckor före ordinarie föreningsstämma
- *att föra medlems- och lägenhetsförteckning samt förteckning över pantförskrivningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- *att hantera frågor och förslag från medlemmarna; frågor ska besvaras så snabbt som möjligt, förslagsställaren ska snarast få information om hur och när förslaget ska hanteras samt vad som beslutats. Förslag av större vikt för föreningen kan av styrelsen hänskjutas till stämman.
- *att, om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit

annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33 Revisorernas sammansättning

De av stämman valda revisorerna och revisorssuppleanten väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer och revisorssuppleant behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§34 Avgivande av revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§35 Bostadsrättshavarens ansvar

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:
*ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling,

som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt

*icke bärande innerväggar

*glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning

*ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för 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 bostadsrättshavaren endast för målning

*elektriskt golvvärme, som

bostadsrättshavare försett lägenheten med

*eldstäder med tillhörande rökgångar, dock inte sotning

*ledningarna för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

*undercentral (säkringsskåp) och de el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) som utgår i lägenheten, samt 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:

*till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

*inredning och belysningsarmaturer

*vitvaror och sanitetsporslin

*golvbrunn med tillhörande klämring till den del den är åtkomlig från lägenheten

*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
- *resning av vattenlås
- *diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- *kranar och avstängningsventiler

Förutom det ansvar som åvilar styrelsen är det önskvärt att övriga bostadsrätthavare även tar ansvar för vissa gemensamma

föreningsuppgifter såsom

- *att delta på årsstämmor och extra stämmor
- *att under en mandatperiod ställa upp som styrelseledamot, suppleant, revisor, revisorssuppleant eller som ledamot i valberedningen
- *att i mån av förmåga delta i trädgårds- och städdagar samt andra aktiviteter som anordnas av styrelsen
- *att i övrigt aktivt ta ansvar för föreningens angelägenheter

§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 bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller vistas där som gäst eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

§38 Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

§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 annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§42 Tillbyggnad

Anordningar såsom 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 liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§43 Ombyggnad

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

- *ingrepp i bärande konstruktion
- *ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller

*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. Ingrepp i eller ombyggnad av våtrum, som tex kakelsättning, ska utföras av yrkesman med behörighet och i överenskommelse med branschens regler. Behörigheten ska styrkas inför styrelsen.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta 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.

Bostadsrättshavaren ska iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om mark, förråd, garage eller annat komplement som hör till lägenheten.

Ohyra får inte föras in i lägenheten. Om så ändå sker ansvarar bostadsrättshavaren för att omgående kontakta av föreningen kontrakterad sanerings- och skadedjursbekämpningsfirma.

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

§47 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan person för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

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

Tillståndet gäller för ett år i taget. Bostadsrättshavaren måste årligen i god tid skriftligen förnya sin ansökan.

Om bostadsrättshavaren har parkerings- eller garageplats, får platsen inte hyras ut i andra hand, om föreningen har kö till den typ av plats det gäller. Platsen ska i stället upplåtas till den som står först i kön, men återgår till bostadsrättshavaren, om så önskas, när uthyrningen i andra hand upphört och medlemmen flyttat tillbaka till lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ska debitera bostadsrättshavaren en avgift vid andrahandsuthyrning som bestäms av styrelsen och som max uppgår till vad lagen föreskriver.

§48 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem, eller om bostadsrättshavaren inte själv bor i lägenheten. I sådant fall räknas det som andrahandsuthyrning och ska behandlas som en sådan (se47§).

FÖRVERKANDE

§49 Förverkandegrunder

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 bidrar till att ohyran sprids i huset genom att styrelsen inte underrättats om att det finns ohyra i lägenheten inom skälig tid
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.

§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 i vissa fall 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 tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§53 Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller genom utdelning till medlemmarna.

§54 Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

§55 Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§56 Upplösning, likvidation mm

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

§57 Tolkning

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

§58 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.