

STADGAR

FÖR

Bostadsrättsföreningen Beckasinen Smedjebacken

Org. Nr 783800-0078

Om Föreningen

§ 1 Namn, säte och ändamål

Bostadsrättsföreningen Beckasinen Smedjebacken Smedjebackens Kommun. 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 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 på överlåtelsehandling 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 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 bostadsrättshavare 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. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region 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 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 eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats,årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen ska alltid beslutas av stämman.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

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

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong,alta på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5%.

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

Om kostnaden avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukning 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 pantsättningsavgift till högst 1% av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren 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 högst tillåtna avgiften efter antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare 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 på förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader .m.m.

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före mars månads utgång.

§ 13 Motioner

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

§ 14 Extra föreningsstämman

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

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1.) Öppnande
- 2.) Fastställande av röstlängd
- 3.) Val av stämмоordförande
- 4.) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5.) Val av två justerare
- 6.) Godkännande av dagordning
- 7.) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8.) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9.) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10.) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 11.) Beslut om resultatdisposition
- 12.) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens
- 13.) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedningen, för nästkommande verksamhetsår
- 14.) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15.) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16.) Val av revisor och revisorssuppleant
- 17.) Val av valberedningen
- 18.) Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19.) Avslutande

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

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringarna anges i kallelsen.

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

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

Dessa kallelse tider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller

4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska ut färdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex e-post till de medlemmar som uppgivit en e – postadress.

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen,om

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna som innebär:
 - a. att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b. att en medlems rätt till föreningens vinst inräknas,
 - c. att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om en föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion,gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§17 Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans 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 ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara :

annan medlemmar

medlemmens make/maka eller sambolagen

föräldrar

syskon

myndigt barn

annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem i föreningens hus

god man

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

Är medlem 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 vilka röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en angiven röst.

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslut av stämman innan valet förrättas. Stämmodförande 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 avser 1 eller 2 beträffande annan, 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 nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningen hus.

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 utsetts. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1.) att röstlängd ska tas in eller biläggas i protokollet
- 2.) att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- 3.) att omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

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

STYRELSE OCH REVISION

§24 Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning består av 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 väljs person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman ska dock välja (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§25 Konstituering

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

§26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare 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 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 meningen som ordförande biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning. (beslutad av styrelsen)

§28 Beslut av 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 medlemmarnas samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger samtycke till ändringen, 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 åliggande

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 vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna åredovisningen
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 sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgänglig hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlem.

§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

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för den tid från ordinarie föreningsstämma fram till och 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 bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer, avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

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

undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.

Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkongdörr – eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Inglasningspartier som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

innerdörrar och säkerhetsgrindar

listor, foder och stuckaturer

elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med.

Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

varmvattenberedare

värmepump /värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte

ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanaliseringar, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer

installationer och informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.

Ventiler och luftinsläpp dock endast målning och filterbyte

ventilationsaggregat, t.ex. som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte

brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt 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 och spiskåpa
rensning av vattenlås
diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
kranar och avstängningsventiler; för målning.

§36 Ansvar för förändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§37 Brand och vattenledningsskador

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

§37a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand-och vattenledningsskada se §37.

§38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskotning 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 enlighet med bostadsrättslagen och dess 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, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §43, 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 kostnad.

§42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens 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, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§43 Förändring i lägenheten

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

- 1.) ingrepp i bärande konstruktion,
- 2.) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- 3.) installation eller ändring av anordning för ventilation,
- 4.) installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 5.) någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringen 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 avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§45 Störningar m.m

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas 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 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.

§48 Inneboende

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

Förverkande

§49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i 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 föreningen eller annan medlem

lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem

bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler

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 ersättningen

bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför förändring av lägenheten som anges i §43

§50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavare 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 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 uppsägningen kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas 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

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fond ska ske enligt underhållsplan om sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan istället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst ,03% av fastighetens taxeringsvärde.

§55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgift 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 i dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändringar

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade 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 får mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

Genomförs föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

