

STADGAR  
för Bostadsrättsföreningen Korsängsliljan OrgNr 769603-3641

**OM FÖRENINGEN**

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Fysisk person
- § 4 Juridisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Avgifter

**FÖRENINGSTÄMMA**

- § 8 Föreningsstämma
- § 9 Motioner
- § 10 Extra föreningsstämma
- § 11 Dagordning
- § 12 Kallelse
- § 13 Rösträtt
- § 14 Ombud och biträde
- § 15 Röstning
- § 16 Jäv
- § 17 Resultatdisposition
- § 18 Valberedning
- § 19 Stämmans protokoll

**STYRELSE OCH REVISION**

- § 20 Styrelsens sammansättning
- § 21 Konstituering
- § 22 Styrelsens protokoll
- § 23 Beslutsförhet och röstning
- § 24 Beslut i vissa frågor
- § 25 Firmateckning
- § 26 Styrelsens åligganden
- § 27 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 28 Räkenskapsår
- § 29 Revisor
- § 30 Revisionsberättelse

**BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Ansvar för ändringar och installationer
- § 33 Brand- och vattenledningsskador
- § 34 Balkong och altan
- § 35 Felanmälan
- § 36 Gemensam upprustning
- § 37 Vanvård
- § 38 Övriga anordningar
- § 39 Förändring i lägenhet

**ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

- § 40 Användning av bostadsrätten
- § 41 Störningar m.m.
- § 42 Tillträdesrätt
- § 43 Andrahandsupplåtelse

## **FÖRVERKANDE**

- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Hinder för förverkande
- § 46 Ersättning vid uppsägning
- § 47 Tvångsförsäljning

## **ÖVRIGT**

- § 48 Meddelanden
- § 49 Framtida underhåll
- § 50 Upplösning och likvidation
- § 51 Tolkning och tvist
- § 52 Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Korsängsliljan (organisationsnummer 769603-3641). Styrelsen har sitt säte i Alunda i Östhammars 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. 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 bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### § 3 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, sexuell läggning eller ålder. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### § 4 Juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt vägras inträde i föreningen. Kommun och Region får inte vägras medlemskap.

### § 5 Bosättningskrav

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

### § 6 Andelsägande

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen endast om det skäligen kan antas att detta är till men för föreningen.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### § 7 Avgifter och andelstal

#### Andelstal

Andelstal fastställs av Föreningstämman vid föreningens bildande. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningstämman. Medför ändringen att det inbördes förhållande mellan andelstalen ändras blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Insats. Föreningstämman beslutar om Insats. Eventuell ändring av insatsen får endast beslutas om ändringen gäller föreningen samtliga medlemmar

Upplåtelseavgift tas endast ut när föreningen bildas

Styrelsen beslutar om alla övriga avgifter.

Årsavgifter fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt den ekonomiska planen. Årsavgiften erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte.

Överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 % av gällande prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut med högst 10% av prisbasbeloppet. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren. 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.

Om avgifter inte betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen samt kravavgifter enligt inkassolagen (1981:739)

Förbrukningsavgifter för el, internet, vatten, sophämtning, uppvärmning och tv-kanaler, betalas av bostadsrättsinnehavare direkt till av bostadsrättsinnehavaren vald leverantör. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning

## **§ 8 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas innan maj månads utgång.

## **§ 9 Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast 1 mars. Styrelsen skall yttra sig skriftligt om motionen och föreslå stämman förslag till beslut som redovisas tillsammans med handlingarna till föreningsstämman.

## **§ 10 Extra föreningsstämma**

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

## **§ 11 Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisoreernas 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, samt i förekommande fall valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Behandling av propositioner från styrelsen
19. Behandling av motioner från medlemmar
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 20 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst. Inga andra ärenden får behandlas på en extra föreningsstämma än de som står i kallelsen.

## **§ 12 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 ändringen 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 har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider 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 utfärdas 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 än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
  - a) att en medlems skyldighet att betala insatser ökas,
  - b) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå i likvidation, gå upp i en annan juridisk person genom fusion eller upplösas genom förenklad avveckling.

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

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid publiceras på föreningens webbplats.

### **§ 13 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.

### **§ 14 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 en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt men ej förslags- eller rösträtt.

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

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.

### **§ 15 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. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Rösträkning sker öppet om det inte gäller personval som alltid sker slutet. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Blankröst är inte en avgiven röst.

Om Bostadsrättslagen stadgar särskild majoritet för beslut gäller Bostadsrättslagen.

### **§ 16 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.

### **§ 17 Resultatdisposition**

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

### **§ 18 Valberedning**

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### **§ 19 Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans 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 efter stämman hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **§ 20 Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter. Som ersättare väljs minst en och högst fyra suppleanter. För att undvika att hela styrelsen avgår samtidigt skall ungefär hälften av ledamöter och suppleanter väljas årligen för två år.

Styrelsen väljs av föreningsstämman.

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.

### **§ 21 Konstituering**

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

### **§ 22 Styrelsens protokoll**

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

### **§ 23 Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger minst 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. Suppleanter tjänstgör i den ordning som styrelsen bestämmer.

### **§ 24 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. Ger bostadsrätthavaren inte sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av avgivna röster på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Beslut om ändring av principen om att bostadsrätthavare ansvarar för att teckna individuella avtal kring förbrukningsavgifter skall alltid underställas föreningsstämma för beslut och sådant beslut blir giltigt endast om minst 75% av de avgivna rösterna har gått med på beslutet.

### **§ 25 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### **§ 26 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 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 tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

### **§ 27 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

### **§ 28 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### **§ 29 Revisor**

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

### **§ 30 Revisionsberättelse**

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 31 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 teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg för lägenheten.

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 och enligt gällande byggnorm. 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 rummens 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
- allt som hör till fönster, ytterdörr, altandörr och balkongdörr, inklusive karm (t.ex. dörrblad, glas, beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter, tätningsslister, ringklocka) samt all målning förutom utvändigt målning och kittning. Detta gäller även vid skada genom inbrott eller annan åverkan.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar, vindslucka med stege, invändig trappa
- lister och foder
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- 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, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- 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 sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt torktumlare
- kranar och avstängningsventiler
- renhållning av ventilationsventil och vid behov byte av filter

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

- vitvaror
- rengöring av köksfläkt, spiskåpa och filter
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Övrigt

- brevlåda, mark och växtlighet och staket i anslutning till lägenheten.
- Till garage, soprum eller förråd hörande golv, väggar och innertak, inner- och ytterdörrar, garageport (inkl. stängnings- och låsanordning), ursprungliga fönster
- gemensamt ansvar för städning av soprum på Nils Arpis väg, för respektive gård

### **§ 32 Ansvar för ändringar och installationer**

Bostadsrättshavaren ansvarar 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. Exempel på sådana ändringar är altan, inglasningspartier, ombyggnation av garage/förråd till rum, kamin inkl. rökgång.

### **§ 33 Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svaret bostadsrättshavaren i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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.

### **§ 34 Balkong och altan**

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

### **§ 35 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.

### **§ 36 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.

### **§ 37 Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i §39, 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.

### **§ 38 Övriga anordningar**

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, blomlådor, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### **§ 39 Förändring i lägenhet**

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.



Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en 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. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och enligt gällande byggnorm.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### § 40 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.

### § 41 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, är hyresgäst eller som 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.

### § 42 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, trots uppmaning från styrelsen, lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### § 43 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.

## FÖRVERKANDE

### § 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller avgifter
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer 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 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
- 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 ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 39

#### **§ 45 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. Sådan uppmaning skall vara skriftlig och utfärdas av styrelsen. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### **§ 46 Ersättning vid uppsägning**

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

#### **§ 47 Tvångsförsäljning**

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

### **ÖVRIGT**

#### **§ 48 Meddelanden**

Meddelanden publiceras på föreningens webbplats och skickas till medlemmen genom e-post eller utdelning.

#### **§ 49 Framtida underhåll**

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

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan.

Avsättning till fonden skall årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### **§ 50 Upplösning och likvidation**

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

#### **§ 51 Tolkning och tvist**

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

Tvist skall överlämnas till Hyresnämnden för beslut, vars beslut de tvistande förbinder sig att följa.

#### **§ 52 Stadgeändring**

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 avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande röstar för beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.