

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Lindblomman

organisationsnummer 769620-5389

OM FÖRENINGEN

Föreningens namn

1 § Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lindblomman.

Föreningens ändamål

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 § Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4 § Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

5 § Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap och överlåtelse

6 § En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen 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 förvärvspris. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt, normalt inom en månad 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 hen får stå kvar som medlem. Medlem får inte utträda ur föreningen så länge hen innehar bostadsrätt.

Upplåtelsehandling

7 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

Utövande av bostadsrätt

8 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Medlemskapsprövning

9 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen 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.

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

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

Övergång genom bodelning med mera

10 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

11 § Avsägelse av bostadsrätt ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Avgifter

12 § För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska årsavgift erläggas till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 14 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Styrelsen kan besluta att årsavgift ska erläggas med en tolfedel per månad.

Styrelsen kan besluta att ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas per lägenhet, efter förbrukning, yta eller efter annan fördelningsnyckel. Särskild avgift kan utgå för parkeringsplats och laddstolpe, liksom för elförbrukning vid laddstolpe.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen har vid andrahandsupplåtelse rätt att ta ut en avgift, upp till 10% av ett prisbasbelopp, för administrativt arbete. 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 i andra hand.

Dröjsmål med betalning

13 § Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen tills full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avsättningar och användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

14 § Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

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

STYRELSE OCH REVISION**Styrelse och revisorer**

15 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Bland ledamöterna får högst en person vara sådan som ej är medlem. Styrelsen konstituerar sig själv om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Beslutsförhet

16 § Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet 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 giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande, enighet om besluten. 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 framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Firmateckning

17 § Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två ledamöter i förening att företräda föreningen och teckna dess firma.

Styrelsens protokoll

18 § 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.

Vicevärd

19 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Beslut som innebär väsentlig förändring

20 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens byggnader eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. 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 de röstande på stämman har bifallit beslutet och det dessutom har godkänts av Hyresnämnden.

Styrelsens åligganden

21 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- a) att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- b) att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- c) att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- d) att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- e) att minst sex veckor före den föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- f) att senast två veckor för ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
- g) att om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna tillse att det fullständiga förslaget hålls tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.
- h) samt att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

Revisor

22 § Minst en revisor, alternativt revisionsbolag som utser huvudansvarig revisor, och högst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.

Revisorn åligger:

- a) att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- b) att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma

23 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress eller epost-adress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

Motioner

24 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 mars eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

25 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Öppnande
- b) Godkännande av dagordningen
- c) Upprättande av förteckning över närvarande respektive genom fullmakt företrädde medlemmar; fastställande av röstlängd
- d) Val av ordförande vid stämman
- e) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- f) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- g) Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning

- h) Föredragning av styrelsen årsredovisning
- i) Föredragning av revisors berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- l) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- m) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och suppleant
- p) Val av valberedning
- q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem i enlighet med 24§ anmält ärende
- r) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt a-g och r förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

Protokoll

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

- a) att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- b) att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- c) 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.

Rösträtt, ombud och biträde

27 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn och barnbarn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än två andra röstberättigade.

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.

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 sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Valberedning

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

Jäv

29 § En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- a) talan mot sig själv
- b) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- c) talan eller befrielse som avses i a eller b beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

BOSTADSRÄTTHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

30 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas 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
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom

- utvändig målning och kittning av fönster
- ytterdörr med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, handtag, titthål, ringklocka m.m. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara utseendet av befintliga dörrar och de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning. Bostadsrättshavaren svarar för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida
 - till balkong- eller altandörr hörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, lås inklusive nycklar, handtag m.m. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av dörrens utsida
 - glas, spröjs och bågar i fönster, inner- och ytterdörr. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
 - innerdörrar och säkerhetsgrindar
 - lister, foder och stuckaturer
 - elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
 - golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
 - ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
 - undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
 - ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
 - brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- blandare, kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- golvvärme
- rensning av vattenlås

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

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

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar inte för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen kan inte nekas tillträde för att avläsa, besiktiga och laga mätare/pulsgivare.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för laddbox som föreningen har försett parkeringsplats med.

Egna installationer

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

Brand- och vattenskador

32 § Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar hen eller någon annan hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Som vattenskada avses skada såväl från vattenledning som från avlopp eller på annat sätt utläckt vatten. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iaktta.

Ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Övriga anordningar

33 § Infästningar får ej göras i badrumsgolv eller fasad. 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 skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Felanmälan

34 § Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Gemensam underhållsåtgärd

35 § 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.

Avhjälpan av brister

36 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 37 § 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.

Förändring i lägenhet

37 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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 rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Installation av köksfläkt försedd med egen fläktmotor för utförsel av luft till det centrala ventilationssystemet tillåts inte.

Ett tillstånd får förenas med villkor.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

Sundhet, ordning och gott skick

38 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Tillträdesrätt

39 § Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 handräckning hos kronofogdemyndigheten.

Andrahandsupplåtelse

40 § 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 för andrahandsupplåtelse ges för en period om högst ett år i taget. Vid önskemål om förlängning ska ny ansökan inlämnas minst sex veckor innan ny period inleds.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Användning av bostadsrätten

41 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Inneboende

42 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

FÖRVERKANDE

Förverkandegrunder

43 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. om 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 fastigheten,
6. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa en

- giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
 9. om lägenheten används för kriminell verksamhet i någon form, eller
 10. om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 37 § första eller andra stycket.

44 § Föreningen ska innan begäran om förverkande, eller uppsägning av bostadsrättshavaren sker, skriftligen uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Ersättning vid uppsägning

45 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

Meddelanden

47 § Meddelanden anslås i föreningens byggnader, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

Upplösning, likvidation och utdelning

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

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

Tillämpliga lagar och regler

49 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.