

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Caraten
organisationsnummer 716418-1492

Stadgar antagna på ordinarie årsstämma 2021-06-08 och extrastämma 2021-09-22.

Ann-Marie Sjöbeck

Ludvig Dickman

Dörte Kind

Lars Dufva



OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Arv, Testamente och Bolagsskifte
- 6 § Bosättningskrav
- 7 § Andelsägande
- 8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 9 § Årsavgiftens beräkning
- 10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 11 § Övriga avgifter
- 12 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 13 § Föreningsstämma
- 14 § Motioner
- 15 § Extra föreningsstämma
- 16 § Dagordning
- 17 § Kallelse
- 18 § Rösträtt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Jäv
- 22 § Över- och underskott
- 23 § Valberedning
- 24 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

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

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Caraten.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler, och där tillhörande mark, 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 Österåker.

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 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 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 beviljas medlemskap i föreningen. Kommun och landsting får ej 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, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Arv, Testamente och Bolagsskifte

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för förvärvarens räkning.

6 § Bosättningskrav

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

7 § Andelsägande

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

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

9 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Giltigt beslut om ändring av grund för årsavgiftsberäkning erfordrar som utgångspunkt enighet bland samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet kan även fattas med giltig verkan genom beslut på två på varandra följande stämmor varav minst $\frac{3}{4}$ av de röstande på den senare stämman biträtt beslutet.

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

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

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

11 § Övriga avgifter

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

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning,

plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

15 § 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.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

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

17 § 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.

Senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Kallelse till stämman får ske med elektroniska hjälpmedel förutsatt att förutsättningar enligt lag är uppfyllda.

18 § 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.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

20 § 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 lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. I annat fall ska omröstningen vara öppen.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § 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

22 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

23 § Valberedning

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

24 § Stämmans protokoll

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

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

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

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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

26 § Konstituering

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

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras 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.

28 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 beslutförhet

minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § 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 bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utser.

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 ej vara ordförande i styrelsen.

31 § 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 i enlighet med GDPR
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, utföra en okulär besiktning av föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelse redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisorernas sammansättning

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

35 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning och avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § 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 rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens och ytterfönsters utsida; motsvarande gäller för altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- 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:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer

- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt 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
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

37 § Ytterligare installationer

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

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Komplement

Altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för.

40 § 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.

41 § 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.

42 § 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.

43 § 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. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

44 § Ombyggnad

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. 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.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § 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.

46 § Sundhet, ordning och gott skick

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra nödvändigt 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.

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan än medlem 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.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § 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 avvikelsen 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, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
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 giltigt 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

51 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

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

53 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske med minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde alternativt i enlighet med framtagen underhållsplan för föreningens fastighet/-er. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

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 kan ha 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.