

## STADGAR

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN NR 2

Organisationsnummer 716400-0700

## OM FÖRENINGEN

- 1 §. Namn, säte och ändamål  
Medlemskap och överlåtelse
- 3 §. Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 §. Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 §. Bosättningskrav
- 6 §. Andelsägande
- 7 §. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 §. Årsavgiftens beräkning
- 9 §. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 §. Övriga avgifter
- 11 §. Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

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

## STYRELSE OCH REVISION

- 24 §. Styrelsens sammansättning
- 25 §. Konstitucering
- 26 §. Styrelsens protokoll
- 27 §. Beslutförhet och röstning
- 28 §. Beslut i vissa frågor
- 29 §. Firmateckning
- 30 §. Styrelsens åligganden
- 31 §. Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 §. Räkenskapsår

- 33 §. Revisor
- 34 §. Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER  
OCH SKYLDIGHETER

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

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

## FÖRVERKANDE

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

## ÖVRIGT

- 53 §. Meddelanden
- 54 §. Framtida underhåll
- 55 §. Upplösning, likvidation mm
- 56 §. Tolkning
- 57 §. Stadgändring

2017-11-09

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål**  
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2. Styrelsen har sitt säte i Danderyd, Stockholms län.
- Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- Föreningen har rätt att hyra ut lokaler, garage, uppställningsplatser för bil mm till i första hand medlemmar och i andra hand utomstående. Lokaler avsedda för näringsverksamhet uthyres på sätt som styrelsen beslutar.
- 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 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.
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person**  
Juridisk person förutom kommun och landsting får ej medlemskap i föreningen.
- 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.
- 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 § Bosättningskrav**  
Om det kan antas att 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**  
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.
- 8 § Årsavgiftens beräkning**  
Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

2017-11-09

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

- 9 § 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. Upplåtelse på en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.  
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.
- 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 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma**  
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.
- 13 § Motioner**  
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutar.
- 14 § Extra föreningsstämma**  
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådant extra föreningsstämman ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.
- 15 § Dagordning**  
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
  2. Godkännande av dagordningen
  3. Val av stämмоordförande
  4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  5. Val av två justerare tillika rösträknare
  6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
  7. Fastställande av röstfångd
  8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
  9. Föredragning av revisorns 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 för nästkommande verksamhetsår
  14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

2017-11-09

15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Utseende av övriga funktionärer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Presentation av budget
20. Avslutande

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

**16 §****Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma 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.

**17 §****Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**18 §****Ombud och ledsagare**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) annan medlem. Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående
- god man

Ombud har yttranderätt.

På föreningsstämma får medlem medföra högst en valfri ledsagare. Ledsagarens uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ledsagare får inte agera som ombud.

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

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

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

**19 §****Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är en ogiltig 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.

2017-11-09

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**20 § Jäv**

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i 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

**21 § Över- och underskott**

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

**22 § Valberedning**

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

**23 § Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsatt. 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****24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst fem (5) och högst sju (7) ledamöter med högst två (2) suppleanter.

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs med mandattid på ett (1) eller två (2) år med växelverkan. Om styrelseordförande väljs på föreningsstämma är mandattiden på ett (1) år.

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.

**25 § Konstituering**

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

**26 § 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.

**27 § 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

2017-11-09

tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

**28 § 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. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt 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 i förening.

**30 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att 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 i personuppgiftslagen
- att periodvis informera medlemmarna om pågående viktigare ärenden
- 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. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

**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 tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen, men minst en ska vara auktoriserad eller godkänd.

**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 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 samt balkongens insidor jämte

2017-11-09

underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt

- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- målning och kittning av fönstren i sin helhet innanför balkonginglasning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar lister och foder
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk 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 dataledningar (telefon, kabel-TV, dataledningar mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- frånluftsventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver 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/ torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror och inredning
- vattenlås och rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren får ej ansluta köks-, badrums eller andra fläktar till husets ventilationssystem utan styrelsens skriftliga medgivande.

### 36 § Ytterligare installationer

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

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

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

### 38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt för att dagvattenavrinning inte hindras.

### 39 § Felanmälan

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

2017-11-09

- 40 § Gemensam upprustning**  
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om underhåll, reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
- 41 § Vanvård**  
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelscanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- 42 § Tillbyggnad**  
Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får inte monteras på husets utsida utan styrelsens skriftliga medgivande. 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 dessa anordningar.
- 43 § Förändring i lägenhet**  
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får ej företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:
1. ingrepp i bärande konstruktion,
  2. ändring av befintlig ledning för avlopp, vatten, värme eller ventilation, 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

- 44 § Användning av bostadsrätten**  
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick**  
Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.
- Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.
- Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras 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 bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten. Reglerna om tillträdesrätt gäller även föreningens lokaler, förråd, garage och uppställningsplatser för fordon.
- 47 § Andrahandsuthyrning**  
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



2017-11-09

ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

48 §

**Inneboende**

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

## FÖRVERKANDE

49 §

**Förverkande grunder**

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:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan styrelsens skriftliga samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än boende och avvikelserna 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 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

50 §

**Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 §

**Ersättning vid uppsägning**

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

52 §

**Tvångsförsäljning**

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

## ÖVRIGT

53 §

**Meddelanden**

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

54 §

**Framtida underhåll**

Föreningen tillämpar komponentredovisning enligt K3-metoden. Utifrån föreningens finansieringssituation kan styrelsen välja att löpande göra avsättning till fond för framtida underhåll

2017-11-09

eller att löpande lånefinansiera framtida underhållsåtgärder.

**55 § Utdelning, upplösning och likvidation**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

**56 § Tolkning**

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

**57 § 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 har fått 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

\* \* \*

Ändring av 9 §, 16 §, 18 §, 30 §, 34 § och 54 § av dessa stadgar har antagits i första läsningen på ordinarie årsstämma den 27 april 2017 och i andra läsningen på extra föreningsstämma den 9 november 2017.

Styrelsen