

STADGAR

för

**Bostadsrättsföreningen Mariesol
org.nr 769638-3145**

INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN 2

1. Namn, säte och ändamål 2
2. Medlemskap och överlåtelse 2
3. Medlemskapsprövning 2
4. Bosättningskrav 2
5. Andelsägande 2
6. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift 2
7. Årsavgift..... 2
8. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 2
9. Övriga avgifter 2
10. Dröjsmål med betalning 2

FÖRENINGSTÄMMA 3

11. Dag för föreningsstämma..... 3
12. Motioner..... 3
13. Extra föreningsstämma..... 3
14. Dagordning..... 3
15. Kallelse..... 4
16. Rösträtt..... 4
17. Ombud, biträde, förvaltare och förmyndare 4
18. Röstning 4
19. Jäv 5
20. Resultatdisposition 5
21. Valberedning 5
22. Stämmans protokoll 5

STYRELSE OCH REVISION 5

23. Styrelsens sammansättning 5
24. Konstituering 6
25. Styrelsens protokoll..... 6
26. Beslutsförhet och röstning..... 6
27. Beslut i vissa frågor..... 6
28. Firmateckning 6
29. Styrelsens åligganden..... 6

30. Utdrag ur lägenhetsförteckning 7

31. Räkenskapsår 7

32. Revisor..... 7

33. Revisionsberättelse 7

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER 7

34. Bostadsrättshavarens ansvar 7

35. Ytterligare installationer 9

36. Brand- och vattenledningsskador 9

37. Uteplats..... 9

38. Felanmälan 9

39. Gemensam upprustning 9

40. Vanvård 9

41. Övriga anordningar..... 9

42. Förändring i lägenhet..... 10

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN. 10

43. Användning av bostadsrätten..... 10

44. Sundhet, ordning och gott skick 10

45. Tillträdesrätt och överlåtelsebesiktning 11

46. Andrahandsupplåtelse..... 11

47. Inneboende 11

FÖRVERKANDE 11

48. Förverkandegrunder 11

49. Hinder för förverkande 12

50. Ersättning vid uppsägning 12

51. Tvångsförsäljning 12

ÖVRIGT 12

52. Framtida underhåll 12

53. Utdelning, upplösning och likvidation 12

54. Tolkning 12

55. Stadgeändring 13

OM FÖRENINGEN

1. Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mariesol. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas fortsättningsvis bostadsrättshavare.

2. Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om personen antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling.

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 kommit till föreningen pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att personen får stå kvar som medlem.

3. Medlemskapsprövning

Medlemskap kan enbart beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

4. Bosättningskrav

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

5. 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.

6. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

7. Årsavgift

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller elektricitet och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

8. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp. 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.

9. Övriga avgifter

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

10. Dröjsmål med betalning

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 till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

FÖRENINGSSTÄMMA

11. Dag för föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång. Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas delvis digitalt.

12. Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 31 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

13. 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 en tiondel av samtliga röstberättigade.

Extra föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se 15 §.

14. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande behandlas.

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
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
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlem anmält ärende
18. Avslutande

15. Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Om extra föreningsstämma ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas per e-post och/eller brevledes. Det åligger medlemmarna att tillse att styrelsen har korrekta kontaktuppgifter.

16. 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.

Endast den som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen kan utöva sin rösträtt.

17. Ombud, biträde, förvaltare och förmyndare

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en giltig fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original eller tillhandahållas digitalt och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

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.

18. 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.

Stämmoordförande 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.

19. Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om följande.

1. Talan mot sig själv.
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. Talan eller befrielse som avses i punkt 1 respektive 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

20. Resultatdisposition

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

21. 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 förslag till arvode.

22. Stämmans protokoll

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

1. Röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet.
2. Stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. Resultat av eventuell omröstning ska anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom fyra veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

23. Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Omval kan ske.

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.

24. Konstituering

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

25. Styrelsens protokoll

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

26. Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. 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.

27. 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.

28. Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

29. Styrelsens åligganden

Styrelsen har bland annat följande åligganden.

- Svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- 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).

- Senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- 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 för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

30. Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

31. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

32. 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 och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

33. Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat följande.

- 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 beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning och kittning, förutom utvändigt, av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och låsanordning inklusive nycklar, samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för förrådsdörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för förrådsdörr.
- Plank, staket, räcke eller liknande konstruktion som föreningen försett lägenheten med, med undantag för målning och ytbehandling av dess utsida.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder och stuckaturer.
- 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 samt kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Termostater.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för följande.

- Fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporcelain.
- Klämring till golvbrunn.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning, bland annat följande.

- Vitvaror.
- Köksfläkt.
- Rensning av vattenlås.
- Diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

I övrigt ansvarar bostadsrättshavaren för målning och ytbehandling av följande.

- Radiatorer

- Synliga delar av takstolar.
- Ventiler och luftinsläpp.

35. Ytterligare installationer

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

36. Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn.

37. Uteplats

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

38. 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.

39. 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.

40. 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.

41. Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar, etcetera 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.

42. 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, gas eller vatten.
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation.
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet.
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

43. 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.

44. Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att 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, besöker bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

45. Tillträdesrätt och överlåtelsebesiktning

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.

Om bostadsrättshavare har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Föreningen kan vid överlåtelse av en bostadsrätt i föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten.

46. 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 befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

47. Inneboende

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

FÖRVERKANDE

48. Förverkandegrunder

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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- Lägenheten upplåts i andra hand utan samtycke.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för 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 ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig anledning för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Bostadsrättshavaren utför tillståndspliktiga åtgärder utan tillstånd.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet.

49. 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. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50. Ersättning vid uppsägning

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

51. Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

52. Framtida underhåll

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

53. 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 insatser.

54. Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningens ordningsregler kan användas för tolkning och förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Föreningens personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.

55. 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 har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.