

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

Registrerades av Bolagsverket
2021-09-27 08:53
R476356/21

STADGAR

**För Bostadsrättsföreningen Moroten 1 – 3
Organisationsnummer 716416–4506**

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

Innehåll

OM FÖRENINGEN	3
1 § Namn, ändamål och säte	3
2 § Medlemskap och överlåtelse.....	4
3 § Medlemskapsprovning - juridisk person	4
4 § Medlemskapsprovning - fysisk person	4
5 § Bosättningskrav	4
6 § Andelsägande	4
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	5
8 § Årsavgiftens beräkning	5
9 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift.....	5
10 § Övriga avgifter	5
11 § Dröjsmål med betalning	5
FÖRENINGSTÄMMA.....	5
12 § Föreningsstämma	5
13 § Motioner.....	6
14 § Extra föreningsstämma.....	6
15 § Dagordning	6
16 § Kallelse.....	6
17 § Rösträtt.....	6
18 § Ombud och biträde.....	7
19 § Röstning.....	7
20 § Jäv	7
21 § Över- och underskott.....	7
22 § Valberedning	7
23 § Stämmans protokoll	8
STYRELSE OCH REVISION	8
24 § Styrelsens sammansättning.....	8
25 § Konstituering	8
26 § Styrelsens protokoll.....	8
27 § Beslutsförhet och röstning	8
28 § Beslut i vissa frågor.....	8
29 § Firmateckning	9
30 § Styrelsens åligganden	9
31 § Jäv för styrelseledamot	9
32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning	9

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

33 § Räkenskapsår	9
34 § Revisorernas sammansättning	10
35 § Avgivande av revisionsberättelse	10
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RATTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	10
36 § Bostadsrättshavarens ansvar	10
37 § Ytterligare installationer	11
38 § Brand- och vattenledningsskador	11
39 § Komplement	11
40 § Felanmälan	11
41 § Gemensam upprustning	11
42 § Vanvård	11
43 § Tillbyggnad	11
44 § Ombyggnad	12
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	12
45 § Användning av bostadsrätten	12
46 § Sundhet, ordning och gott skick	12
47 § Tillträdesrätt	12
48 § Andrahandsuthyrning	12
49 § Inneboende	13
FÖRVERKANDE	13
50 § Förverkandegrunder	13
51 § Hinder för förverkande	13
52 § Ersättning vid uppsägning	13
53 § Tvångsförsäljning	14
ÖVRIGT	14
54 § Meddelanden	14
55 § Fond	14
56 § Upplösning, likvidation med mera	14
57 § Tolkning	14
58 § Stadgeändring	14

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Moroten 1–3 (org. nr. 716416–4506).

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende 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 Solna stad.

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 snarast, normalt 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 § Medlemskapsprovning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte beviljas inträde i föreningen i andra fall än dem som anges i bostadsrättslagen.

4 § Medlemskapsprovning - 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 ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som förvärvat en bostadsrätt 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 permanent 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 barn, föräldrar, makar, registrerade partner eller sambor för vilka sambolagen tillämpas.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insatserna för föreningens lägenheter är lika med grundavgifterna i den ekonomiska planen registrerad 1985 kompletterade med insatser för bostadsrättslägenheter som iordningstälts senare (bilaga). Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

I årsavgifter ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektricitet, media- och kommunikationstjänster ska om möjligt debiteras efter förbrukning. I annat fall kan taxebundna kostnader fördelas efter yta eller insats.

9 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

När en av föreningen ägd lägenhet upplåts med bostadsrätt ska det ske till ett marknadsmässigt pris. Bostadsrätten ska säljas genom registrerad mäklares försorg eller genom anbudsförfarande efter värdering av erfaren värderingsman. I upplåtelsehandlingen ska följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats (enligt bilaga) och upplåtelseavgift (resterande del av överenskommen köpeskilling) samt årsavgift för innevarande år. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får förutom avgifter medgivna i Bostadsrättslagen, dvs. avgifter behandlade i § 9 i stadgarna (upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift), även ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt inom föreningen.

Avgiften får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet på årsbasis.

11 § Dröjsmål med betalning

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid göras med plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgifterna eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår 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

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen i maj månad.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska anmäla delta senast den 31 mars eller den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

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 stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisors berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden at styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. 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 dem som angivits i kallelsen med dagordning.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress än bostadsrättens ska kallelsen istället skickas till den adressen.

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 endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt eller, i förekommande fall, intyg om godmanskap. Fullmakten/intyget ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

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

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

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.

20 § Jäv

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

1. talan mot sig själv
2. befrielse från eget skadeståndsansvar eller annan egen 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.

21 § Över- och underskott

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

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen består av en sammankallande och ytterligare två ledamöter. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode till styrelse och internrevisor. Det bör om möjligt framgå av valberedningens förslag vilka ledamöter som kan bemanna de viktigaste uppgifterna och ansvarsområdena i styrelsearbetet, exempelvis ordförande, ekonomiansvarig och fastighetsansvarig.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

23 § Stämmans protokoll

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

1. röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet
4. upplysningar som lämnas av styrelsen eller begärs av en medlem ska protokollföras om upplysningen kan inverka på bedömningen av föreningens årsredovisning och dess ställning i övrigt eller av ett ärende på stämman.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna genom anslag på lämpliga platser i föreningens hus. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två ar. Ledamot och suppleant kan väljas om. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Styrelsen har möjlighet att vid extraordinära omständigheter omfördela poster och ansvarsområden om det är nödvändigt för att styrelsen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

27 § Beslutsförhet 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter ska kallas till styrelsesammanträden och tjänstgöra i den ordning som styrelsen bestämmer. Endast tjänstgörande suppleant har rösträtt.

28 § Beslut i vissa frågor

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan stämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva sådan egendom eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

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.

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
- se till att myndighetskrav uppfylls
- upprätta och årligen revidera underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus minst tio år framåt i tiden
- årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgifternas storlek och säkerställa medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter samt varje år i erforderlig omfattning besiktiga föreningens egendom
- avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar: berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt reviderad underhållsplan tillgänglig för medlemmarna.
- i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
- regelbundet informera medlemmarna om vilka frågor styrelsen arbetar med och om beslut rörande förvaltningen av föreningens fastigheter.

Styrelsen ska aktivt verka för att engagera medlemmarna.

31 § Jäv för styrelseledamot

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om avtal mellan ledamoten och föreningen eller avtal mellan föreningen och tredje man, om ledamoten i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

34 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja en extern auktoriserad eller godkänd revisor samt suppleant för denne. Dessa ska inte vara medlemmar i föreningen. Stämman ska också välja en intern revisor samt suppleant för denne. Dessa ska vara medlemmar i föreningen. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

35 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) 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 ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa ar åtkomliga inne i lägenheten och inte ingår i system som tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida. För säkerhetsdörr som har installerats av bostadsrättshavaren svarar han/hon i alla avseenden
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, fader, karmar, socklar och stuckaturer
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler
- säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ledningar för telefon, kabeltv, data med mera i lägenheten
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, persienner samt all målning med undantag för utvändig målning och kittning; motsvarande gäller för balkong- och altandörr.

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

- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin och torktumlare/torkskåp inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsdon
- handdukstork
- infästningar till vägg och golv inklusive tätning mot underliggande fuktisolerande skikt.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- rensning av vattenlås
- disk- och tvättmaskin inklusive tillhörande ledningar och anslutningskopplingar
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, el och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa ingår i system som tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom ombyggnader, reparationer, underhåll och installationer som denne utfört eller låtit bli all utföra.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel 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 fastigheten 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, parabolantenner etcetera 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, på egen bekostnad demontera anordningarna.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

44 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, el eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Även anbringande av permanent anordning på fastighetens fasad eller på balkong räknas som väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Beslut om sammanläggning och sammanbindning av lägenheter ska fattas av föreningsstämma.

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 att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom föreningens fastigheter samt rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Bostadsrättshavaren ska iaktta sundhet, ordning och gott skick även inom sådant utrymme som hör till lägenheten såsom uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement.

Om en bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i fastigheten.

47 § 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. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

I de fall en medlem inte lämnar tillträde till lägenheten, trots att avisering utförts senast 7 dagar och tidigast 21 dagar före begärd tillträdesdag, skall föreningen ha rätt att debitera medlemmen uppkomna kostnader.

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

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 enligt vad som närmare bestäms i bostadsrättslagen förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten 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.

51 § Hinder för förverkande

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

52 § Ersättning vid uppsägning

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

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarat för blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller genom utdelning.

55 § Fond

Inom föreningen ska det finnas en fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas minst motsvarande 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde.

56 § Upplösning, likvidation med mera

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 i föreningen 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.