

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1

Stadgarna har fastställs genom beslut på ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 samt på en extra föreningsstämma 2024-06-17.

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1. Styrelsen har sitt säte i Solna stad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny bostadsrättshavare 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. 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.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. En överlåtelse är även ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### § 3 Medlemskapsprövning

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.

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

### § 4 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska 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 eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### § 6 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

### § 7 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna 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.

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, konsumtionsvatten eller elektricitet, och förbrukningen mäts individuellt, ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukning.

### **§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut av föreningen. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse uppgår årligen till 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### **§ 9 Övriga avgifter**

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

### **§ 10 Dröjsmål med betalning**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 11 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman 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.

### **§ 12 Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller vid den senare tidpunkt som styrelsen meddelar.

### **§ 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 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

#### **§ 14 Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna förslag, samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

#### **§ 15 Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt krävs att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning i lägenheternas postfack, samt genom publicering på föreningens hemsida och via elektroniska hjälpmedel som e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

I följande fall ska kallelse skickas med post till medlemmar vars postadress är känd för föreningen:

- 1) om en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna;
- 2) om stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas, att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks, eller att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks;

samt 3) om stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse anslås på lämpliga platser inom föreningens hus samt publiceras på föreningens webbplats.

#### **§ 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.

#### **§ 17 Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ombud får företräda högst två medlemmar.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man.

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, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att en person 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.

#### **§ 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 lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### **§ 19 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. Detta gäller även 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.

#### **§ 20 Resultatdisposition**

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

#### **§ 21 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till val av styrelseledamöter och suppleanter.

### **§ 22 Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet; att stämmans beslut ska föras in i protokollet; samt att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

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

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **§ 23 Styrelsens sammansättning**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman. Ledamot utses för en tid av ett eller två år. Suppleanter utses för en tid av ett år.

### **§ 24 Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande samt andra funktionärer.

### **§ 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 beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Om ledamot inte kan delta i ett styrelsemöte ersätts de under mötet av suppleant. Suppleanter tjänstgör i den ordning som beslutats av föreningsstämman.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

### **§ 27 Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

### **§ 28 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### **§ 29 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 enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

### **§ 30 Underhållsplan och framtida underhåll**

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen ska bildas en fond för framtida yttre underhåll av föreningens fastighet. Avsättning till fonden ska ske årligen enligt underhållsplan.

### **§ 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. Minst en revisor ska vara godkänd eller auktoriserad revisor.

### **§ 33 Revisionsberättelse**

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 34 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

### **§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen ger beträffande installationer för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten. Detta gäller även anvisningar rörande mark som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt lucka till postfack,

- inglasningspartier som föreningen eller bostadsrättshavare försett lägenheten med
- trall på terrasser som föreningen försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, med samtliga ingående komponenter, som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- lägenhetens elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer i lägenheten
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten
- byte av filter i tilluftsdon,
- brandvarnare.

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvvägg, rensning av golvvägg och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork.

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

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

### **§ 36 Ansvar för ändringar och installationer**

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

### **§ 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 Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

### **§ 39 Balkong, altan och takterrass**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt för underhåll av trall på terrasser. Bostadsrättshavare ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

#### **§ 40 Anmälan av fel och brister**

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, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, 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 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar i förekommande fall för att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålls.

Följande åtgärder får inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring som innebär påverkan på ventilation och brandskydd;
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att i god tid förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

#### **§ 44 Övriga anordningar**

Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, balkonginglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller, övervakningskameror m.m., på lägenhetens balkong, eller på fastighetens fasad och tak. Bostadsrättshavaren svarar dock för skötsel och underhåll av sådana anordningar som godkänts.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## **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 Störningar m.m.**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att andra som bor i föreningens fastighet inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.



Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter de ordningsregler som styrelsen fastställt. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att de ordningsregler som styrelsen fastställt även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller personer som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

#### **§ 47 Tillträdesrätt till lägenheten**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i en bostadsrättshavarens lägenhet 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.

#### **§ 48 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. Ansökan ska lämnas in i god tid innan andrahandsupplåtelsen är tänkt att påbörjas så att den kan behandlas vid nästkommande styrelsemöte.

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 låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## **FÖRVERKANDE**

#### **§ 50 Förverkandegrunder**

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 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 huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler

- 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
- bostadsrättshavaren utan tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43.

#### **§ 51 Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten till lägenheten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse.

I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt 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.

#### **§ 53 Tvångsförsäljning**

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

## **ÖVRIGT**

#### **§ 54 Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) samt andra tillämpliga lagar.

Styrelsen kan utfärda ordningsregler för att förtydliga tillämpningen av dessa stadgar.

#### **§ 55 Meddelanden**

Allmänna meddelanden från styrelsen till föreningens medlemmar ska anslås på föreningens webbplats. Meddelanden kan även delges genom e-post eller utdelning i postfack.

#### **§ 56 Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut som fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Minst en av dessa ska vara ordinarie föreningsstämma.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får 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.

Om föreningsstämma 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.

#### **§ 57 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.