

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hundfjällscenter

Organisationsnummer 716456-7856

Antagna vid föreningsstämma den 21 april 2018 och föreningsstämma den....

10 november  
2018.

Registrerad vid Bolagsverket den.....

## 1 § - Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hundfjällscenter. Styrelsen har sitt säte i Malung-Sälens kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att såsom en äkta bostadsrättsförening i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för i huvudsak fritidsändamål samt lokaler åt medlemmarna med bostadsrätt för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## 2 § - Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Ansökan ska göras skriftligen med sökandens bevittnade underskrift. Till medlemsansökan ska bifogas 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. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal, som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten, och som är av mindre betydelse, upphör även det avtalet vid övergången enligt 6 kap 10 § bostadsrättslagen.

Styrelsen ska snarast, normalt inom 4 veckor efter att ha erhållit en skriftlig ansökan om medlemskap tillsammans med kompletta handlingar enligt ovan avgöra frågan om medlemskap. Medlem kan inte utträda ur föreningen så länge hen innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

## 3 § - Medlemsprovning-fysisk och juridisk 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 de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och 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, ålder eller sexuell läggning

Be styrkan  
Pau Gruber

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

Kompletterande bestämmelser finns i bostadsrättslagen, bl a 6 kap.3 §

#### **4 § - Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen. Stadgarnas vanliga villkor för medlemskap samt 2 kap.5 § bostadsrättslagen ska dock tillämpas om bostadsrätten i sin helhet efter förvärvet innehas av makar, eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, sådana sambor på vilken sambolagen tillämpas.

#### **5 § - Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.**

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

#### **6 § - Årsavgiftens beräkning**

För den löpande verksamheten ska bostadsrättshavarna betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstal ska fattas på 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.

Årsavgiften beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats, uttryckt i andelsprocent, kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband, och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller lägenhet. Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt, ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av året, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse av del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgift för andrahandsupplåtelse utgår inte vid upplåtelse via förmedlingsorganet.



## 8 § - Övriga avgifter

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

För tillkommande nyttigheter, vilka inte ingår i bostadsrätten, utan vilka föreningen träffat särskilt skriftligt avtal med viss eller vissa av föreningens medlemmar eller annan person, exempelvis hyra av parkeringsplats, förrådsutrymme eller dylikt, fastställs avgiften av styrelsen.

## 9 § - Betalning av avgifter mm

Avgifter till föreningen ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Betalas inte avgifter i rätt tid har föreningen rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker.

## 10 § - Föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas senast den 30 juni.

Ordinarie föreningsstämma beslutar på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut härom ska stämman hållas i Hundfjället.

Extra föreningsstämma ska hållas i Hundfjället, om inte styrelsen finner skäl att stämman kan hållas på annan lämpligare ort.

## 11 § - Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för angivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse efter en sådan begäran ska utfärdas inom 2 veckor från den dag då begäran kom in till föreningen.

## 12 § - Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två rösträknare tillika justerare att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt 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 i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Information om budget
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning



19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende och motion.

20. Stämmans avslutande

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

### **13 § - Motionsrätt**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma genom motion ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen senast 8 veckor före stämman, eller den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **14 § - 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 tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast 4 veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före stämman.

Information om kommande ordinarie föreningsstämma skall dock sändas minst 10 veckor före stämman med angivande av beräknat stämmodatum så att medlem bereds möjlighet att inkomma med motion. Kallelsen och informationen kan utfärdas via e-post eller annat elektroniskt hjälpmedel och ska publiceras på föreningens hemsida.

Med kallelse till ordinarie föreningsstämma ska minst följa årsredovisning, revisionsberättelse, motioner och propositioner, samt budget.

### **15 § - Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### **16 § - Ombud och biträde**

Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen. Medlem får också utöva sin rösträtt genom ombud, eller den som är medlems ställföreträdare. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska visas upp i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får företräda högst 1 medlem. På föreningsstämma får en medlem eller ett ombud medföra högst ett biträde (utöver personlig assistent eller motsvarande). Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem eller ställföreträdare för annan medlem
- Medlemmens make eller sambo
- Föräldrar eller syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är

medlem samt legal ställföreträdare mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst 3 månader gammalt.

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 vid föreningsstämman.

Styrelsen kan – om det bedöms vara tekniskt och praktiskt möjligt samt önskvärt- besluta att medlem närvarar via elektroniskt hjälpmedel.

### **17 § - Röstning**

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

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### **18 § - Jäv**

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

1. talan mot medlemmen
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande någon annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Bestämmelserna i ovanstående stycke om jäv för medlem tillämpas också på ombud för medlem.

Om styrelseledamots jäv, se 6 kap 10 § lag om ekonomiska föreningar jämförd med 9 kap 12 § bostadsrättslagen.

### **19 § - Valberedning**

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

### **20 § - Stämmans protokoll**

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

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

Protokollet ska undertecknas av stämmans ordförande och minst en justerare som utsetts av stämman.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna, t ex via föreningens hemsida.

### **21 § - Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter samt lägst 2 och högst 5 suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av 1 eller 2 år. Valet gäller fram till slutet av den ordinarie föreningsstämman som inträffar 1 eller 2 år efter valet.

Valbar är endast myndig person. Till ledamot och suppleant kan även väljas medlems maka/make eller sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen äger rätt att adjungera sakkunnig eller expert till styrelsearbetet.

### **22 § - Styrelsens konstituering och protokoll**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

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 i regel endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **23 § - Styrelsens beslutsförhet**

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 ordförande biträder. Suppleanter tjänstgör i den ordning ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

Beslut får dock inte fattas såvitt inte samtliga styrelseledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och erhållit tillfredsställande underlag.

### **24 § - Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Det gäller till exempel avyttring av föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om medlemmen inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Beslut om att ansöka om att försätta föreningen i konkurs ska ske på föreningsstämman, men om det inte kan inväntas, av styrelsen efter samråd med revisorerna.

### **25 § - Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två av styrelsen utsedda styrelseledamöter tillsammans eller av en styrelseledamot tillsammans med den externa firmatecknaren som registrerats hos Bolagsverket.

Styrelsen kan även bemyndiga någon annan att företräda föreningen och teckna föreningens firma med stöd av fullmakt.

## 26 § - Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen bland annat:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att upprätta årsredovisning som minst ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning), och föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning) samt årets kassaflöde (kassaflödesanalys).
- Att senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- Att senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, och senast 1 vecka före ordinarie föreningsstämma informera medlemmarna om årsredovisning och revisionsberättelsen
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- Om föreningsstämma ska ta ställning till förslag om ändringar i stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
- Att upprätta budget och underhållsplan samt fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- Genom nyhetsbrev, medlemsmöten och andra aktiviteter främja kontakter och informationsutbyte med medlemmarna.

## 27 § - Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

## 28 § - Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 29 § - Revisor

Föreningsstämma ska välja minst 1 och högst 2 revisorer med högst 2 suppleanter. Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet på nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

## 30 § - Revisionsberättelse

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

### 31 § - 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 eller avtalats på annat sätt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- rökgångar som bostadsrättshavaren själv försett lägenheten med. Gäller även sotning.
- till ytterdörrar hörande lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida; motsvarande gäller för balkong -eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckatur
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder
  
- 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), kanalisationer, brytare eluttag och fasta armaturer.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl a även för

- ❖ 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 och torkskåp

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

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



Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

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

1. hens eget vållande genom vårdslöshet eller försummelse
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hens hushåll eller besöker hen som gäst,
  - någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller
  - någon annan som för hens 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 denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg och tillsyn som hen borde ha iakttagit.

Bostadsrättshavaren svarar för följskador orsakade av extrautrustning i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av bostadsrättshavaren själv eller tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer med mera.

### **32 § - Balkong, altan och uteplats**

Om lägenhet är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavare ansvarar för att avrinning från dagvatten inte blockeras. Bostadsrättsföreningen ansvarar för snöröjning och bortforsling av snö från föreningens hustak.

### **33 § - Felanmälan**

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

### **34 § - Gemensam upprustning**

Föreningsstämma och styrelsen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och upprustning avseende de delar som medlemmen svarar för. I det fall sådana åtgärder innebär att lägenheten kommer förändras ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

### **35 § - Vanvård**

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet eller nyttjande av annans bostadsrätt äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter rättelseanvisning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Angående föreningens rätt att avhjälpa brister, se även 7 kap 12a § bostadsrättslagen.

### 36 § - Övriga anordningar

Anordningar såsom eldstäder inklusive rökgångar, skidförråd, luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasningar, belysningsarmatur, solskydd, parabolantenner etc. 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 myndighetskrav, är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 37 § - Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av stor betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det medför olägenhet för föreningen eller annan medlem.

### 38 § - Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset och inte utsätta någon för störningar som kan vara skadligt för hälsan eller annans bostadsmiljö som de inte skäligen bör tåla, samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Se närmare 7 kap 9 § bostadsrättslagen.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta samma förhållningssätt även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 39 § - Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller risk för påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt vis.

### 40 § - Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand i enlighet med av styrelsen tecknat huvudavtal med av styrelsen godkänt förmedlingsorgan efter det att kopia av bostadsrättshavarens tecknat uthyrningsavtal tillställts styrelsens sekreterare.

Styrelsen har föreningens fullmakt att välja förmedlingsorgan samt avtala om priser, provisioner och andra villkor, som berör uthyrning via förmedlingsorgan.

Bostadsrättshavare får i undantagsfall i egen regi upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast efter skriftlig ansökan till styrelsen i varje särskilt fall och efter det att

styrelsen lämnat sitt samtycke. Styrelsen ska i första hand prioritera upplåtelse via förmedlingsorganet. Vid sådan uthyrning ska vid varje uthyrningstillfälle upprättas ett kontrakt mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen, vilket minst ska innehålla de villkor som styrelsen anger. Kopia av kontraktet ska tillställas styrelsens sekreterare. Bostadsrättshavaren kan beviljas undantag av styrelsen från skyldigheten att begära samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden och få tillstånd till andrahandsupplåtelse om det finns skäl till det.

Om upplåtelse i andra hand i egen regi medför risk för lägenhetens framtida bestånd, höga kostnader för fastighetens drift och skötsel, eller olägenhet för andra bostadsrättshavare, kan styrelsen förbjuda sådan uthyrning.

Det åligger bostadsrättshavare att alltid tillse att den som nyttjar lägenheten i andra hand informeras om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådana personer till vilka hen upplåtit lägenheten i andra hand.

I det fall bostadsrättshavarens upplåtelse medför men för föreningen eller annan medlem ska bostadsrättshavaren genast vidta rättelse efter styrelsens anmodan. Bostadsrättshavaren ska omgående upphöra med upplåtelsen i det fall detta orsakar olägenheter för föreningen eller annan medlem. Om rättelse inte vidtas utan dröjsmål kan nyttjanderätten komma att förverkas.

#### **41 § - 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 enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen. När bostadsrättshavaren avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten 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. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

#### **42 § - Förverkande**

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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- Bostadsrättshavaren dröjer mer att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfalldagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfalldagen när det gäller en lokal,
- Bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten som kan medföra men för föreningen eller annan medlem,
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och avvikelserna är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem.
- Bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits 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,

- Lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter genom att orsaka störningar i boendet eller inte iakttar vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och åsidosätter 38 § i dessa stadgar samt 7 kap. 9 § bostadsrättslagen eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som bostadsrättshavaren enligt samma bestämmelse har,
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 41 § stadgarna 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 utgör eller vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

#### **43 § - 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 i vissa fall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Föreningen är även skyldig att i vissa fall informera socialnämnden om uppsägningen. Sker rättelse utan dröjsmål kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Närmare bestämmelser om förverkande finns i 7 kap. 18-25 §§ bostadsrättslagen.

#### **44 § - Ersättning vid uppsägning**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### **45 § - Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i 8 kap. bostadsrättslagen.

#### **46 § - Framtida underhåll**

Föreningen ska ha fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad. Har föreningen en underhållsplan kan istället avsättning göras enligt planen.

#### **47 § - 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.

#### 48 § - Tolkning

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

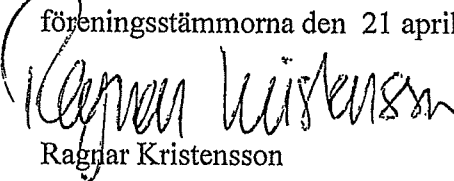
#### 49 § - Stadgeändring

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 fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmans ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. För ändring av föreningens stadgar innebärande ändring av grunderna enligt vilka årsavgifterna beräknas är beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på den andra stämman biträtt beslutet. För ändring av beräkningsgrund för andelstal ska minst tre fjärdedelar av de röstande vid den andra stämman ha gått med på beslutet.

Bostadsrättslagen föreskriver för vissa beslut högre majoritetskrav.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att stadgarna blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämmorna den 21 april 2018 och den 10 november 2018

  
Ragnar Kristensson

Ordförande

  
Poo Grundel

Vice ordförande

  
Roger Dämberg

Sekreterare

