

# **STADGAR**

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TJÄRAN**

**STADGARNA ÄR ANTAGNA PÅ FÖRENINGSTÄMMA  
DEN 14 JUNI 2023**

<b>Om föreningen</b>	<b>3</b>
1 § Namn, ändamål och säte .....	3
2 § Medlemskap och överlåtelse .....	3
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person .....	3
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person .....	3
5 § Andelsägande .....	3
6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift .....	3
7 § Årsavgiftens beräkning .....	3
8 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse .....	4
9 § Övriga avgifter .....	4
10 § Betalning av årsavgift .....	4
<b>Föreningsstämma</b>	<b>4</b>
11 § Föreningsstämma .....	4
12 § Motioner .....	4
13 § Extra föreningsstämma .....	4
14 § Dagordning .....	4
15 § Kallelse .....	5
16 § Rösträtt .....	5
17 § Ombud och biträde .....	5
18 § Röstning .....	5
19 § Jäv .....	6
20 § Över- och underskott .....	6
21 § Valberedning .....	6
22 § Stämmans protokoll .....	6
<b>Styrelse och revision</b>	<b>6</b>
23 § Styrelsens sammansättning .....	6
24 § Konstituering .....	6
25 § Styrelsens protokoll .....	6
26 § Beslutsförhet och röstning .....	6
27 § Beslut i vissa frågor .....	7
28 § Firmateckning .....	7
29 § Styrelsens åligganden .....	7
30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning .....	7
31 § Räkenskapsår .....	7
32 § Revisorernas sammansättning .....	7
33 § Avgivande av revisionsberättelse .....	7
<b>Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter</b>	<b>7</b>
34 § Bostadsrättshavarens ansvar .....	7
35 § Ytterligare installationer .....	8
36 § Brand- och vattenledningsskador .....	8
37 § Komplement .....	8
38 § Felanmälan .....	9
39 § Gemensam upprustning .....	9
40 § Vanvård .....	9
41 § Tillbyggnad .....	9
42 § Ombyggnad .....	9
<b>Användning av bostadsrätten</b>	<b>9</b>
43 § Användning av bostadsrätten .....	9
44 § Sundhet, ordning och gott skick .....	9
45 § Tillträdesrätt .....	9
46 § Andrahandsuthyrning .....	10
47 § Inneboende .....	10
<b>Förverkande</b>	<b>10</b>
48 § Förverkandegrunder .....	10
49 § Hinder för förverkande .....	10
50 § Ersättning vid uppsägning .....	10
51 § Tvångsförsäljning .....	10
<b>Övrigt</b>	<b>11</b>
52 § Meddelanden .....	11
53 § Framtida underhåll .....	11
54 § Tolkning .....	11
55 § Stadgeändring .....	11
56 § Upplösning, likvidation m.m .....	11

# OM FÖRENINGEN

## 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tjärän.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för huvudsakligen boende där tillhörande markområde 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 Norrtälje kommun.

## 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 skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall 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 senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

Juridisk person kan nekas medlemskap på grund av risk för oäkta förening.

## 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

## 5 § 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 skall alltid beslutas av föreningsstämma.

## 7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiftens storlek skall medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsfond.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall 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 och detta godkänns av Hyresnämnden.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, värme, vatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller per lägenhet.

### **8 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och 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 pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om det följer av lag eller annan författning äger bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelsen får årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### **9 § Övriga avgifter**

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

### **10 § Betalning av årsavgift**

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **11 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

### **12 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

### **13 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### **14 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordningen
- 6 Val av en eller två justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och eventuell valberedning
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning

- 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende  
19 Stämmans avslutande

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

### **15 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet och om sådan finns, på föreningens hemsida, alternativt via digitala medier. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelse. Skriftlig kallelse skall dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om föreningen ska behandla ärende som anges i 6 kap. 21 § lag om ekonomiska föreningar.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före såväl ordinarie stämma som extra stämma.

Föreningen får även skicka kallelser och annan information via elektroniska hjälpmedel om:

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande. En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta. Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

### **16 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

### **17 § Ombud och biträde**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon, barn samt god man får vara biträde eller ombud.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

### **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. Föreningsmedlemmarna har inte möjlighet att tillämpa sin röst via poströstning.

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 skall genomföras. Vid personval skall 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
- 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

## **20 § Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **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 samt arvode.

## **22 § Stämmans protokoll**

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

- 1 att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut skall föras in i protokollet
- 3 att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **23 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make, registrerad partner eller sambo till medlem väljas samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja högst två (2) ledamöter som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### **24 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### **25 § Styrelsens protokoll**

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

### **26 § 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 tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordningen (beslutad av styrelsen).

## **27 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem 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 två ledamöter i förening.

## **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 skall 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 enligt gällande lagstiftning.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## **30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

## **31 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## **32 § Revisorernas sammansättning**

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisor 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 § Avgivande av revisionsberättelse**

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

# **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

## **34 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall 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 bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och TV, bredband och telefoni. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 43. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till medlemmens ansvar hör bland annat skötsel och underhåll av:

- 1 ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- 2 icke bärande innerväggar
- 3 glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt spröjs med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- 4 lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm tätningslister, beslag, gångjärn, glas, handtag och lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för brandklassning och ljuddämpning. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- 5 lister, foder
- 6 elradiator eller elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- 7 eldstäder och braskaminer, dock inte tillhörande rökgångar
- 8 värmepump inkl varmvattenberedare och golvvärmesystem
- 9 ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- 10 undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- 11 målning av ventiler och luftinsläpp samt byte av filter
- 12 brandvarnare
- 13 elektrisk ringklocka
- 14 upplåtet markområde

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

- 15 till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- 16 inredning och belysningsarmaturer
- 17 sanitetsporlin
- 18 golvbrunn med tillhörande klämring och rensning av golvbrunn och vattenlås
- 19 tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 20 torktumlare
- 21 kranar och avstängningsventiler
- 22 elektrisk handdukstork

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

- 23 vitvaror
- 24 köksinredning
- 25 köksfläkt
- 26 rensning av vattenlås
- 27 diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 28 kranar och avstängningsventiler

Förändringar som rör ingrepp av den art som beskrivs ovan skall dokumenteras och redovisas för bostadsrättsföreningen.

### **35 § Ytterligare installationer**

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

### **36 § Brand- och vattenledningsskador**

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

### **37 § Komplement**

Om lägenheten är utrustad med altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt se till att avrinning 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 § Tillbyggnad**

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, inglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc 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, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### **42 § Ombyggnad**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, vatten, el, fiber
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten eller upplåtet markområde.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

## **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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **45 § 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 skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, 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.

## **46 § Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas, uthyrningsperioden skall som minst motsvara 3 månader. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Wästbygg Projektutveckling AB har rätt att hyra ut samtliga bostadsrätter de är innehavare till i föreningen i andra hand fram till den dag Wästbygg Projektutveckling AB väljer att överlåta sina (andelar) bostadsrätter i föreningen.

## **47 § Inneboende**

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

## **FÖRVERKANDE**

### **48 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 3 bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift avseende tillstånd till andrahandsupplåtelse.
- 4 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 5 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 6 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 7 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
- 8 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 9 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 10 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 11 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
- 12 väsentliga förändringar i lägenheten som vidtagits utan styrelsens tillstånd

### **49 § Hinder för förverkande**

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

### **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 enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## ÖVRIGT

### **52 § Meddelanden**

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

### **53 § Framtida underhåll**

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen 50 årig underhållsplan. Fram till dess att det finns en underhållsplan så ska föreningen avsätta i enlighet med godkänd ekonomisk plan.

Styrelsen ska upprätta en 50 årig underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigt. Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### **54 § 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.

### **55 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade 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.

### **56 § Upplösning, likvidation m.m**

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