

---

# Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Brf Arken  
organisationsnummer 716462-1109

## Om föreningen

- 1§ Namn, säte och ändamål
- 2§ Medlemskap och överlåtelse
- 3§ Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4§ Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5§ Bostadsrättskrav
- 6§ Andelsägande
- 7§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8§ Årsavgiftens beräkning
- 9§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10§ Övriga avgifter
- 11§ Dröjsmål med betalning

## Föreningsstämma

- 12§ Föreningsstämma
- 13§ Motioner
- 14§ Extra föreningsstämma
- 15§ Dagordning
- 16§ Kallelse
- 17§ Rösträtt
- 18§ Ombud och biträde
- 19§ Röstning
- 20§ Jäv
- 21§ Resultatdisposition
- 22§ Valberedning
- 23§ Stämmans protokoll

## Styrelse och revision

- 24§ Styrelsens sammansättning
- 25§ Konstituering
- 26§ Styrelsens protokoll
- 27§ Beslutsförhet och röstning
- 28§ Beslut i vissa frågor
- 29§ Firmateckning
- 30§ Styrelsens åliggande
- 31§ Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32§ Räkenskapsår
- 33§ Revisor
- 34§ Revisionsberättelse

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 35§ Bostadsrättshavarens ansvar
- 36§ Ytterligare installationer
- 37§ Brand- och vattenledningsskador
- 38§ Balkong, altan och takterrass
- 39§ Felanmälan
- 40§ Gemensam upprustning
- 41§ Vanvård
- 42§ Övriga anordningar
- 43§ Ombyggnad – förändring av lägenhet

## Användning av bostadsrätten

- 44§ Användning av bostadsrätten
- 45§ Sundhet, ordning och gott skick
- 46§ Tillträdesrätt
- 47§ Andrahandsupplåtelse
- 48§ Inneboende

## Förverkande

- 49§ Förverkandegrunder
- 50§ Hinder för förverkande
- 51§ Ersättning vid uppsägning
- 52§ Tvångsförsäljning

## Övrigt

- 53§ Meddelanden
- 54§ Framtida underhåll
- 55§ Utdelning, upplösning och likvidation
- 56§ Tolkning
- 57§ Stadgeändring
- 58§ Särskilt för föreningar som inte äger hus

## Om föreningen

### 1§ Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Arken. Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

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 innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelsen erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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.

### 3§ Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet. Kommun eller landsting får inte vägras medlemskap.

### 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, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5§ Bosättningskrav

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

### 6§ Andelsägande

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilken sambolagen tillämpas.

### 7§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

### 8§ Årsavgifternas beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna 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.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 2% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1%.

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

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

### 9§ 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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

### 10§ Övriga avgifter

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

**11§ Dröjsmål med betalning**

Årsavgifterna ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte avgifterna eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

**Föreningsstämma****12§ Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

**13§ Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

**14§ 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.

**15§ Dagordning**

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden 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 revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor 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.

**16§ 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 på kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

**17§ Rösträtt**

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

**18§ Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- 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 medlemmen en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av registreringsbevis som är högst tre 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 som är närvarande vid föreningsstämman.

**19§ 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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förättas. Stämmodföranden eller föreningsstämma 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 bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **20§ Jäv**

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

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från 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 intresse

### **21§ Resultatdisposition**

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

### **22§ 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 förslag till arvode.

### **23§ Stämmans protokoll**

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

1. Att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokoll

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

### **Styrelse och revision**

#### **24§ Styrelsens sammansättning**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

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

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller villkoren i föregående mening.

### **25§ Konstituering**

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

### **26§ Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordförande 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.

### **27§ Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inget annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### **28§ Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

### **29§ Firmateckning**

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

### **30§ 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 så sätt som avses i personuppgiftslagen
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgänglig hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

### 31§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår

### 33§ Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanterna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 34§ Revisionsberättelse

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

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 35§ 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.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggningar på rummens alla väggar, golv, och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer
- Elradiatorer, i frågan om vattenfyllda radiatorersvarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Golvvärme, som bostadsrättshavarens försett lägenheten med
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- Varmvattenberedare
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- Brandvarnare

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

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

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

- Vitvaror
- Köksfläkt
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning

### 36§ Ytterligare installationer

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

### 37§ Brand- och vattenledningsskador

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

### 38§ Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för

renhållning, underhåll av trätrall och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### **39§ 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.

### **40§ 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.

### **41§ 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.

### **42§ Övriga anordningar**

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor 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 myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### **43§ Förändring i lägenhet**

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

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

## **Användning av bostadsrätten**

### **44§ 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.

### **45§ Sundhet, ordning och gott skick**

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **46§ 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.

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

### **47§ Andrahandsupplåtelse**

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

### **48§ Inneboende**

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

## **Förverkande**

### **49§ Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat 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 föreningen eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem

- Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 50§ Hinder för förverkande

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

#### 51§ Ersättning vid uppsägning

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

#### 52§ Tvångsförsäljning

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

### Övrigt

#### 53§ Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

#### 54§ Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### 55§ 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.

#### 56§ Tolkning

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

#### 57§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

#### 58§ Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.