**Stadgar för**

**Bostadsrättsföreningen Johannesfred 4**

Organisationsnummer 716418–0205

**Innehållsförteckning**

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål och säte

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

§ 3 Medlemskapsprövning – juridisk person

§ 4 Medlemskapsprövning – fysisk person

§ 5 Bosättningskrav

§ 6 Andelsägande

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

§ 8 Årsavgiftens beräkning

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

§ 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 Över- och underskott

§ 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 åligganden

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 32 Räkenskapsår

§ 33 Revisorernas sammansättning

§ 34 Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

§ 36 Ytterligare installationer

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

§ 38 Komplement

§ 39 Felanmälan

§ 40 Gemensam upprustning

§ 41 Vanvård

§ 42 Tillbyggnad

§ 43 Ombyggnad

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

**OM FÖRENINGEN**

**§ 1 Namn, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Johannesfred 4.

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler 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 Bromma, Stockholm.

**§ 2 Medlemskap och överlåtelse**

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

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 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 även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

**§ 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 ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning.

**§ 5 Bosättningskrav**

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

**§ 6 Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka 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 Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande ~~avgifter~~ utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till grundavgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong 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 %.

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**

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 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 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 bostadsrättshavare 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**

Årsavgiften ska 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

**FÖRENINGSSTÄMMA**

**§ 12 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före 1 juni.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där föreningens styrelse har sitt säte, på annan angiven ort i Sverige eller digitalt. Bolagsverket eller likvidator ska dock alltid kalla till stämma på den ort där föreningen har sitt säte enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar 6 kap. 16 § andra stycket samt 17 kap. 42 § andra stycket eller 44 §.

**§ 13 Motioner**

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

**§ 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**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val 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 styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Vad av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilka 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 i kallelsen. Ska stämma hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

Senast två veckor före ~~ordinarie~~ föreningsstämma ~~och en vecka före extra stämma~~ ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex ~~fyra~~ veckor före stämman. Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

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

**§ 18 Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträden får endast vara:

* Annan medlem
* Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
* Föräldrar
* Syskon
* Barn
* Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
* God man

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

**§ 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 valt som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**§ 20 Jäv**

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

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från 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 föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga 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 protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

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

**STYRELSE OCH REVISION**

**§ 24 Styrelsens sammansättning**

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman för högst två (2) år..

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Dock kan stämma välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven 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 protokoll föras 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.

**§ 27 Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutsför när antalet 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. 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 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 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 har 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 upprätta budget och 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 vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
* Att senast ~~en månad~~ sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
* Att senast ~~en vecka~~ 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 i personuppgiftslagen.

**§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckningen**

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

**§ 32 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

**§ 33 Revisor**

Föreningsstämman 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. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, ska minst en vara auktoriserad och godkänd.

**§ 34 Revisionsberättelse**

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

**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:

* ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
* icke bärande innerväggar,
* glas i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning kittning; motsvarande gäller även för balkong- och altandörr
* till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
* innerdörrar och säkerhetsgrindar,
* lister, foder och stuckaturer,
* elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
* elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
* eldstäder dock inte tillhörande rökgångar,
* varmvattenberedare,
* ledningar för värme, el, vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga 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 i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

* till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
* inredning och belysningsarmaturer,
* vitvaror och sanitetsporslin,
* golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
* 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 och ventilationsdon,
* rensning av vattenlås,
* diskmaskin och tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
* kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren 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 vattenledningsskador svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

**§ 38 Komplement**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även 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 ansvarar för lägenhetens skick, eller utför åtgärd i strid med 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.

**§ 42 Tillbyggnad**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. 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 förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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.

~~Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem~~.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan. 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 bostadsrätthavaren 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 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. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

**§ 48 Inneboende**

Bostadsrättshavare 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 i bland 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 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
* Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed 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
* om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 43 §.

**§ 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 rättelse 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 tvångsförsäljas av Kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

**ÖVRIGT**

**§ 53 Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, på hemsida, genom e-post eller utdelning.

**§ 54 Framtida underhåll**

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

**§ 55 Upplösning, likvidation m.m.**

Om föreningen upplöses 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 övriga 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 på två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.