

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56

OM FÖRENINGEN	3
§1 Firma, ändamål och säte	3
§2 Medlemskap och överlåtelse	3
§3 Medlemskapsprövning - juridisk person	3
§4 Medlemskapsprövning - fysisk person	3
§5 Insatser och avgifter m.m.	4
§6 Dröjsmål med betalning	5
FÖRENINGSSTÄMMA	5
§7 Föreningsstämma	5
§8 Motioner	5
§9 Extra föreningsstämma	5
§10 Dagordning	5
§11 Kallelse	6
§12 Rösträtt	6
§13 Ombud och biträde	6
§14 Röstning	8
§15 Resultatdisposition	8
§16 Valberedning	8
STYRELSE OCH REVISION	8
§17 Styrelsens sammansättning	8
§18 Styrelsens protokoll	8
§19 Beslutförhet och röstning	8
§20 Beslut i vissa frågor	9
§21 Firmateckning	9
§22 Styrelsens åligganden	9
§23 Lägenhets- och medlemsförteckning	9
§24 Räkenskapsår	10
§25 Revisor	10
§26 Revisionsberättelse	10
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	10
§27 Bostadsrättshavarens ansvar	11
§28 Ytterligare installationer	12
§29 Brand- och vattenledningsskador	12
§30 Balkong, altan och tillbyggnad	12
§31 Felanmälan	12
§32 Gemensam upprustning	12
§33 Vanvård och otillåtna förändringar	13

§34 Övriga anordningar	13
§35 Förändring i bostaden	13
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	13
§36 Användning av bostadsrätten	14
§37 Sundhet, ordning och gott skick	14
§38 Tillträdesrätt	14
§39 Andrahandsupplåtelse	14
FÖRVERKANDE	15
§40 Förverkandegrunder	15
§41 Hinder för förverkande	15
§42 Ersättning vid uppsägning	15
§43 Tvångsförsäljning	15
§44 Meddelanden	15
§45 Fonder och underhåll	16
§46 Utdelning, upplösning och likvidation	16
§47 Tolkning av stadgar	16
§48 Stadgeändringar	16

OM FÖRENINGEN

§1 Firma, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

§2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i bostaden endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den bostaden 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 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 får beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens samtycke.

§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 Insatser och avgifter m.m.

Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar för underhåll finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Löpande kostnader som utgör s.k. förbrukningsavgifter kan debiteras utanför årsavgiften, enligt andelstal och/eller efter verklig förbrukning.

Årsavgiften fördelas på bostäderna i förhållande till bostädernas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en bostad upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostaden är upplåten.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§6 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid 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 m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§7 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång. Det är styrelsen som kallar till ordinarie föreningsstämma på en plats som styrelsen bestämmer alternativt kan stämman hållas digitalt.

§8 Motioner

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

§9 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivna ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelse till extra föreningsstämma som begärts av revisor eller medlemmar ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extra föreningsstämma inkom till styrelsen.

§10 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justerare tillika rösträknare
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 om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

§11 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 och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på en hemsida.

§12 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 bostäder har också endast en röst.

§13 Ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (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
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem innehar förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds

av sin förmyndare.

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

Föreningsstämman får besluta att 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.

Vid beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (enligt 9 kap §19 BrL) har ett ombud rätt att företräda obegränsat antal medlemmar.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§14 Röstning

Föreningsstämman beslutar utgående av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämman ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

§15 Resultatdisposition

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

§16 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.

STYRELSE OCH REVISION

§17 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot kan utses för en tid av ett eller två år. Suppleant utses för en tid om ett år.

Till ledamot, ordförande eller suppleant kan förutom medlem även väljas utomstående person efter stämman godkännande. Denne ska erhålla medlemskap i föreningen efter inträde i styrelsen och under perioden denne innehar en plats i styrelsen.

Konstituering av ledamöter och ordförande samt andra funktioner utses av styrelsen efter ordinarie föreningsstämma i nära anslutning.

§18 Styrelsens protokoll

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

§19 Beslutförhet och röstning

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 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 inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§20 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 bostad 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 beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§21 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av antingen ledamöter var och en för sig eller två i förening.

§22 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt dataskyddsförordningen (GDPR).
- 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 föreningsstämma. Om en medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§23 Lägenhets- och medlemsförteckning

Föreningen är skyldig att upprätta förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar ("medlemsförteckning") samt en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt ("lägenhetsförteckning").

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen,
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckning ska innehålla:

1. varje lägenhets beteckning, våning eller belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt,
5. pantsättning av respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det, möjlighet att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt. Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen skall anges.

§24 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§25 Revisor

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

§26 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§27 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av bostaden med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, trädgård, förråd, garage och andra bostadskomplement som kan ingå i upplåtelse eller nyttjanderätten.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket,
- till ytterdörr hörande 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,
- radiatorer,
- golvvärme,
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- värmepump,
- ledningar för vatten och avlopp och betjänar endast bostadsrättshavarens bostad,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i bostaden, 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:

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporسلین,
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- 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.

Mark / Trädgård / Altan / Balkong:

Om upplåtelsen av bostadsrätten omfattar mark och trädgård ingår följande skötsel och ansvar:

- plantering och skötsel av eventuell häck, träd och buskar; tillse att dessa inte växer bredare än asfaltskanten eller stenbeläggning ut mot gemensamma ytor,
- gräsklippning,
- rensning av rabatter,
- installation och underhåll eventuella staket och/eller andra typer av avgränsningsanordningar,
- renhållning,
- snöskottning,
- halkbekämpning.

Försäkring av bostaden:

- bostadsrättshavaren har skyldighet att teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

§28 Ytterligare installationer

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

§29 Brand- och vattenledningsskador

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

§30 Balkong, altan och tillbyggnad

Om bostaden är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för underhållet av den i sin helhet.

Vid om- och tillbyggnation av altaner i träkonstruktioner svarar denne för all underhåll och skötsel. 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.

§31 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan bostadsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§32 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostaden som medlemmen svarar för.

§33 Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick eller utför förändring i strid med §35 på ett sådant sätt 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.

§34 Övriga anordningar

Anordningar såsom värmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar 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.

§35 Förändring i bostaden

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i bostaden. Bostadsrättshavaren får dock 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, 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. någon 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. Vid styrelsens bedömning ska, bland annat, förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) beaktas samt information om eventuella kommunala inventeringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inhämtas.

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

§36 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden 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.

§37 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 bostaden, mark, förråd, garage eller annat bostadskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i bostaden.

§38 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostaden 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 bostaden, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§39 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

FÖRVERKANDE

§40 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en bostad 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 av bostaden utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
- bostaden används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- bostadsrättshavaren eller den, som bostaden upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostaden eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostaden, 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 bostaden 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,
- bostaden 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 eller,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §35 föreningens stadgar.

§41 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.

§42 Ersättning vid uppsägning

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

§43 Tvångsförsäljning

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

§44 Meddelanden

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

§45 Fonder och underhåll

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet, dock minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde eller minst 35 kr per kvadratmeter boyta. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

§46 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas insatser.

§47 Tolkning av stadgar

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet av dessa stadgar.

§48 Stadgeändringar

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 avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.