

**Stadgar för Bostadsrättsföreningen  
Jaguaren**  
**Org.nummer: 769628-0796**

**OM FÖRENINGEN**

- 1 § Namn säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemsprövning-juridisk person
- 4 § Medlemsprövning-fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats och andelstal
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

**FÖRENINGSTÄMMA**

- 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 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

**BOSTADSRÄTTSHAVAREN RÄTTIGHETER OCH  
SKYLDIGHETER**

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer

- 37 § Brand och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Avhjälpande av brist
- 41 § Tillbyggnad
- 42 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

**ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

- 43 § Användning av bostadsrätten
- 44 § Störningar samt sundhet, ordning och gott skick
- 45 § Tillträdesrätt
- 46 § Andrahandsupplåtelse
- 47 § Inneboende

**FÖRVERKANDE**

- 48 § Förverkandegrunder
- 49 § Hinder för förverkande
- 50 § Tvångsförsäljning

**ÖVRIGT**

- 51 § Meddelanden
- 52 § Framtida underhåll
- 53 § Upplösning likvidation mm
- 54 § Tolkning
- 55 § Stadgeändring

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma

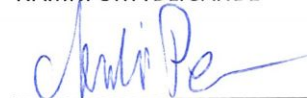
2020-05-13 av samtliga medlemmar.



FIRMATECKNARE



NAMNFÖRTYDLIGANDE



FIRMATECKNARE



NAMNFÖRTYDLIGANDE

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jaguaren. Styrelsen ska ha sitt säte i Mölndals kommun Västra Götalands län. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till lägenheten, om marken skall upplåtas som komplement till nyttjandet av bostadsrätts-lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit till föreningen, avföra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap på så sätt som 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 eller gåva. Om överlåtelsehandlingen ej uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen,

förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

### 3 § Medlemsprövning- juridisk person

Juridisk person får nekans medlemskap i föreningen. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får dock inte nekans medlemskap.

### 4 § Medlemsprövning- fysisk person

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning 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 förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, syskon eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### 7 § Insats och andelstal

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Styrelsen beslutar om årsavgiften storlek.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; *andelstal-kapital* och *andelstal-drift*.

*Andelstal-kapital* fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner.

*Andelstal-kapital* avvägs så att det i förhållande till lägenhetens kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

*Andelstal-kapital* kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Omräkning av *andelstal-kapital* ska då utföras för att anpassa till enskilda

bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Omräkning av *andelstal-kapital* medför inte en rubbning av de inbördesförhållandet mellan insatserna.

*Andelstal-drift* fastställs som underlag för beräkning av i årsavgifterna övrig löpande verksamhet och avsättningar till fonder.

Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämman. 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.

Styrelsen kan besluta om ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning, yta eller per lägenhet.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

### **9 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för

andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2.5% av prisbasbeloppet. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. För arbete med andrahandsupplåtelse får av bostadsrättshavaren uttas en avgift om högst 10% av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

### **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 betalningen**

Årsavgiften betalas på det sätt som styrelsen beslutar. 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 och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

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

### **13 § Motioner**

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

### **14 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även kalla till sådan stämma när det för uppgivet ändamål skriftligen begärts av revisor eller minst 10% av samtliga röstberättigade.

### **15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Meddelande om ordförandens val av sekreterare.
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
6. Fråga om närvarorätt vid stämman.
7. Val av justerare tillika röst-räknare.
8. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorernas berättelse.
11. Fastställande av resultat och balansräkning.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
14. Fråga om arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt övriga anmälda ärenden.
19. Stämman avslutas.

På extrastämma skall utöver punkt 1-8 och 19 endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### **16 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas till

samtliga medlemmar per e-post eller genom utdelning.

### **17 § Rösträtt**

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### **18 § Ombud och biträde**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom valfritt ombud. Ombudet ska visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Medlem får medföra valfritt biträde.

### **19 § Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blank röst är inte en angiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings.

Stämмоordförande eller föreningsstämman 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 befrielse från ansvar.

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 § Över- och underskott**

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

### **22 § Valberedning**

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

### **23 § Stämmans protokoll**

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

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

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara tillgänglig för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, varav en kan vara utomstående (ej medlem), samt högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden för ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna ska vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda antal det antal som är närmast högre än hälften. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens

familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### **25 § Konstituering**

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

### **§ 26 Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

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

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### **§ 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 dessutom godkänns av hyresnämnden.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

### **§ 29 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening.

### **§ 30 Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

- Att avge redovisning av förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskaps-årets utgång (balansräkning), att upprätta budet och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
- Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen tillgänglig.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningen personuppgifter på så sätt som avses i Dataskyddsförordningen.

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### § 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja revisor och högst en suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma. Revisorer 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 föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavarens skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats, och tomtyta om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt skick.
- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljud-dämpning.
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
- Till fönster och dörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock inte rökgångar

- Ledningar för vatten och avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjäna endast den aktuella lägenheten.
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning samt eventuella filter.
- Brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC ansvarar bostadsrättshavaren därutöver även för:

- Armatur för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inkl packning, avstängnings-ventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Till vägg eller golv hörande fuktisolerat skikt.
- Vitvaror och sanitetsporclin
- Inredning och belysnings-armatur.
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin, inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer 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 i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

### 38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning, samt eventuell avrinning av dagvatten.

### 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 § Avhjälpande av brist

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 som luftvärmepump, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd parabolantennar 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 dessa anordningar.

### 42 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande förändringar får dock inte företas utan styrelsens godkännande:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintligt avlopp, värme, gas eller vatten.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren svarar för att alla myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 43 § Användning av bostadsrätten

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

### 44 § Störningar samt sundhet, ordning och gott skick

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är

behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### 45 § Tillträdesrätt

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

### 46 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

-om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller

-om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

### 47 § Inneboende

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det



kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## FÖRVERKANDE

### 48 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren för avflyttning enligt följande;

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift över två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §§ 43 eller 47.
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåts i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 44 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om i strid med § 45 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska

göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 49 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i 48 § 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### 50 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i Bostadsrättslagen.

## ÖVRIGT

### § 51 Meddelanden

Meddelanden delges via e-post eller utdelning.

### § 52 Framtida underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts. Första året med ett belopp enligt ekonomisk plan och därefter i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Om engångsavsättning till inre fond för varje bostadsrättslägenhet görs i den ekonomiska planen, ska denna vara utnyttjad inom tre år, därefter tillfaller återstoden av fonden föreningen.

### **53 § Upplösning likvidation mm**

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

### **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 fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.