

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Laxöringen 1,
702002-8465**

*Godkända på 2018 års stämma
Bekräftelse på 2019 års stämma*

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Laxöringen 1.

§ 2 Föreningens ändamål

2.1 Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

2.2 Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2.3 En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen, innefattande i förekommande fall jämväl mark, terrass, balkong, uteplats o dyl.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

4.1 När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

4.2 Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökande och i förekommande fall begära in annat

underlag som styrelsen bestämmer från fall till fall.

Allmänt

4.3 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som antingen får sig upplåten bostadsrätt eller 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.

4.4 En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen med de undantag som följer av bostadsrättslagen (1991:614).

4.5 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

4.6 Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrätts-lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

4.7 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 lagarna om sambos gemensamma hem ska tillämpas.

4.8 Medlemskap kan också beviljas när föräldrar förvärvar andel av bostadsrätt för sitt/sina barns räkning eller barn förvärvar andel av bostadsrätt för sin(a) förälders/

föräldrars räkning. I den mån andelsförvärv ska godkännas ska minsta möjliga ägarandel för endera parten dock alltid utgöra tio (10) procent.

4.9 Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 5 Personuppgifter

5.1 Bostadsrättshavare samtycker, genom sin ansökan om medlemskap och genom att bli medlem, till att uppgifter om namn och personnummer, ärenden m m registreras i föreningens medlemsregister, fakturaregister, redovisningsprogram, mallhanteringsprogram, e-posthantering såväl vad avser ankommande som utgående post med eller utan bifogade filer, databehandling av inkommande post m m. Medlemmen godkänner även genom sin ansökan om medlemskap att uppgifterna kan vidarebefordras helt eller delvis till tredje man i syfte att underlätta fullgörandet av föreningens verksamhet.

5.2 Föreningen ansvarar för att personuppgifterna hanteras på ett korrekt sätt. Medlem har rätt att en gång per år få ta del av de personuppgifter som finns registrerade om medlemmen. Medlem har även rätt att begära att felaktiga uppgifter korrigeras. När medlemskapet upphör har medlem rätt att begära att personuppgifter i förekommande fall raderas om det kan ske utan att strida mot arkiverings- och bokföringsskyldighet samt ej heller i övrigt skadar föreningens verksamhet eller försvårar förvaltningen på ett oproportionerligt sätt.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

6.1 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

6.2 Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna

består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

7.1 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra (4) veckor före och senast två (2) veckor före extra föreningsstämma.

7.2 Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar antingen genom utdelning i medlemmens brevinkast eller brevledes genom postbefordran till medlemmens bostadsrättsadress eller via e-post till de medlemmar som anmält sådan. Kallelse med tillhörande dokument ska, i förekommande fall, även finnas på föreningens hemsida inom föreskriven tid.

7.3 Kallelse ska också utfärdas brevledes genom postbefordran om medlemmens postadress är en annan än lägenhetens och är känd för föreningen om;

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om:
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

7.4 I bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs om kvalificerad majoritet eller krav på flera stämmor för beslut i vissa fall.

7.5 Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet samt publiceras på föreningens hemsida eller delges medlemmarna genom utdelning i medlemmens brevinkast, brevledes genom postbefordran till

medlemmens bostadsrättsadress eller via e-post.

§ 8 Föreningsstämma

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

8.2 Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 9 Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 10 Dagordning på stämman

10.1 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma;

1. Öppnande av stämman varvid styrelsens ordförande är ordförande fram till och med punkten 3.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna för kommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15. Val av revisorer eller revisorsföretag och revisorssuppleanter.

16. Val av valberedning.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem inom föreskriven tid anmält ärende.

18. Övriga frågor utan beslutsrätt.

19. Avslutande.

10.2 På extra stämman ska endast de ärenden förekomma, för vilka stämman är utlyst och vilka angetts i kallelsen till densamma.

§ 11 Medlems röst

11.1 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

11.2 Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen.

11.4 Medlemskapet medger endast en röst oavsett antalet bostadsrätter en medlem må inneha.

11.5 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

11.6 Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten ska företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

11.7 Biträde eller ombud får endast vara en annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner, föräldrar, myndigt syskon eller myndigt barn.

11.8 Föreningsstämman får, utöver vad som ovan redan föreskrivs, 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.

§ 12 Beslut vid föreningsstämma

12.1 Föreningsstämmans beslut utgörs – med beaktande av vad som föreskrivs i tredje stycket - av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

12.2 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.

12.3 För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 13 Valberedning

13.1 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

13.2 Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

§ 14 Styrelse m m

14.1 Styrelsen väljs av medlemmarna på föreningsstämma. Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter, samt lägst två och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

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

14.3 Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även medlems make, sambo, registrerad partner, föräldrar, myndigt syskon eller myndigt barn. En

förutsättning för valbarhet är att personen bor i föreningens hus.

14.4 Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 15 Styrelsens sammanträden

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordförande.

§ 16 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utser.

§ 17 Beslutsförhet m m

17.1 Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

17.2 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva, eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 18 Revisor

18.1 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses revisorsföretag med huvudrevisor eller en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

18.2 Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 19 Insats och årsavgift

19.1 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

19.2 Årsavgiften för lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

19.3 Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller bostads- eller biarea.

Avgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635), på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m. m.

§ 20 Övriga avgifter

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

20.2 Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts för första gången.

20.3 För arbete vid övergång av en bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av det

prisbasbelopp som, enligt 2 kap 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110) eller den lag som träder i dess ställe, gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Avgiften betalas av överlåtaren.

20.4 För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt får bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av det prisbasbelopp som, enligt 2 kap 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110) eller den lag som träder i dess ställe, gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

20.5 Föreningen äger av medlem utta en avgift för handläggning av medlemmens, i förekommande fall, upplåtelse av bostadsrätten.

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

§ 21 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en plan för underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt att varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 22 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

22.1 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren ska ha och vidmakthålla en försäkring för bostadsrätter med tillhörande utrymmen. Föremål som bostadsrättshavaren vet eller med skäl misstänker medför ohyra får inte föras in i lägenheten.

22.2 Ansvaret och skyldigheten enligt 22.1 ovan omfattar även *förråd eller annat lägenhetskompement*, som ingår i upplåtelsen, *balkong, uteplats eller annat liknande område eller utrymme* som är upplåtet med bostadsrätt eller annan

rättighet. Det åligger bostadsrättshavaren särskilt att – i förekommande fall – utföra erforderlig renhållning och snöskottning samt säkerställa avrinning för dagvatten samt härutöver i tillämplig omfattning svara för balkong eller annan form av liknande områdes golvs ytskikt och i förekommande fall insidan av sidopartier, fronter och tak.

22.3 Bostadsrättshavaren svarar vidare för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört samt härutöver för underhåll och reparationer av bland annat;

22.3.1 Ledningar och ventilation

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

- Ventiler till ventilationskanaler.

- Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

- Bostadsrättshavaren får inte montera mekanisk frånluft som utnyttjar föreningens ventilationskanal utan styrelsen godkännande.

22.3.2 Dörrar m m

Till ytterdörr hörande karm och foder såväl yttre som inre, handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren dels godkännas av föreningens styrelse dels uppfylla de vid varje tid gällande normerna som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

22.3.3 Väggar m m

Icke bärande innerväggar samt ytskikt på rummets alla väggar, golv och tak samt undertak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.

22.3.4 Fönster och glas m m

Lister, ävensom tätlistor, bågar, foder, vädringsfilter och stuckaturer, spröjs på fönster, persienner eller liknande anordning, innerdörrar och i förekommande fall nycklar till desamma, säkerhetsgrindar och nycklar till desamma, fönster- och dörrglas, såsom exempelvis ljudrutor, och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning där föreningen svarar för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr. Motsvarande som ovan föreskrivits gäller för balkong- eller altandörr eller liknande.

22.3.5 Värme m m

Elradiatorer (ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning), elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med, el eller vattenledningar i övrigt som i förekommande fall förser bostadsrätten med värme, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer och bastuaggregat.

22.3.6 Våtutrymmen

I badrum/spa rum (t ex jacuzzi eller liknande) duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren utöver vad som i tillämplig omfattning räknats upp ovan, bland annat även för: Till vägg, tak, undertak eller golv hörande fuktisolerande skikt, inredning, belysningsarmaturer, vitvaror, sanitetsporslin, blandare, kranbröst, duschmunstycken, golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn, tvättmaskin inklusive till denna kopplade - och övriga vattenledningar (tappvatten som övriga) - eller elledningar och anslutningskopplingar på

vattenledning, kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt samt elektrisk handdukstork.

22.3.7 Kök

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren, utöver vad som i tillämplig omfattning räknats upp ovan, bland annat även för:

All inredning och utrustning såsom bland annat vitvaror, köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon, ventilationsfläkt, blandare, kranbröst, disk- och tvättmaskin inklusive till dessa maskiner kopplade - och övriga vattenledningar (tappvatten som övriga) - och elledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler.

22.3.8 Övrigt

- Installationer avseende anordning för informationsöverföring såsom t ex bredbandsanslutningar från och med anslutningsdonet i lägenheten.
- För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse av:
a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
c) någon som för bostadsrättshavaren räkning utför arbete i lägenheten.
Det som anges ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
- Reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

22.4 Föreningsstämman kan besluta om avvikelse från vad som ovan föreskrivits rörande ansvarsfördelningen, och i stället låta föreningen bekosta viss åtgärd. Ett sådant beslut är giltigt om det har biträttits av minst två tredjedelar av de röstande.

22.5 I den mån en skada ska åtgärdas av bostadsrättsföreningen och de skadade funktionerna ej utan olägenhet kan återställas till skick och standard som före skadan äger föreningen åtgärda skadan så att den innebär en förbättrad funktionalitet eller att bättre material kommer till användning med därtill hörande standardhöjning. Bostadsrättshavaren ska därvid ersätta föreningen för denna standardhöjning.

22.6 Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för ovan samt oavsett vem som bär ansvaret vid förekomst eller misstänkt förekomst av ohyra i lägenheten.

22.7 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

22.8 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. Detta gäller inte felaktigheter eller brister i åtgärder som föreningen låtit utföra, t ex vid stambyte.

22.9 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

22.10 Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de

delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

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

- a) ingrepp i en bärande konstruktion,
- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
- c) annan väsentlig förändring av lägenheten.

22.12 Styrelsen får inte vägra att medge åtgärd som avses i punkten 22.10 om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

22.13 Parabolantenn eller liknande anordning får ej fästas i föreningens hus eller på räcket. Parabolen får ställas på den egna balkongen endast på sådant sätt, att risk inte uppstår för medlemmar eller besökande i huset, att parabolen kan falla ned eller skada någon på annat sätt. Det nu föreskrivna gäller även blomlådor eller liknande anordningar. Styrelsen bedömer från fall till fall huruvida en av bostadsrättshavaren begärd åtgärd kan tillåtas eller inte.

22.14 Styrelsen bestämmer färg och utseende på markis eller liknande ljus- och värmeskyddande anordning. Bostadsrättshavaren ska kontakta styrelsen för denna uppgift. Styrelsen bedömer från fall till fall huruvida en av bostadsrättshavaren begärd åtgärd kan tillåtas eller inte.

22.15 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar för föreningens medlemmar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han

inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 23 Föreningens rätt till tillträde

23.1 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt. Detsamma gäller när bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas.

23.2 Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 24 Upplåtelse i andra hand

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

24.2 Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

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

24.4 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 25 Förverkande av bostadsrätten

25.1 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, kan i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) förverkas och föreningen blir berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om;

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- lägenheten används i strid med 7 kap 6 eller 8 §§ bostadsrättslagen (1991:614),
- 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,
- lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 7 kap 9 § bostadsrättslagen (1991:614) vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 7 kap 13 § bostadsrättslagen (1991:614) och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614), och

det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt - lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

25.2 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

25.3 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 26 Rätt till skada

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 27 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 28 Upplösning av föreningen

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

§ 29 Stadgeändring

29.1 Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på en ordinarie

föreningsstämma och, såvida inte annat följer av punkten 29.2 nedan, minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

29.2 Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare föreningsstämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

29.3 Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap 9 § Bostadsrättslag (1991:614) införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.