

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Hemtrefnad,

Tomtebogatan 51, 11338 Stockholm, Fastighet: Volontären 2  
organisationsnummer: 702000-8830

### OM FÖRENINGEN

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

### FÖRENINGSTÄMMA

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

### STYRELSE OCH REVISION

- 22 § Styrelsens sammansättning
- 23 § Konstituering
- 24 § Styrelsens protokoll
- 25 § Beslut i vissa frågor
- 26 § Firmateckning
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Styrelsens åligganden
- 29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 30 § Resultatdisposition
- 31 § Räkenskapsår
- 32 § Revisor
- 33 § Revisionsberättelse

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

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

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

### FÖRVERKANDE

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

### ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 55 § Tolkning
- 56 § Dödsbo
- 57 § Stadgeändring

# OM FÖRENINGEN

## 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hemtrefnad. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms stad. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## 2 § Medlemskap och överlåtelse

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

## 3 § Medlemskapsprövning

Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem/lägenhetsinnehavare. Medlemskap kan bara beviljas fysisk person(er), som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som bostadsrätten har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

## 4 § Bosättningskrav

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

## 5 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, myndiga barn med förälder, registrerade partners, och övriga förhållanden på vilka sambolagen tillämpas.

## 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

## 7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning, ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, blir beslutet giltigt då minst 75% av de röstande på stämman stöder beslutet. För lägenheter utrustade med balkong, får styrelsen besluta om särskild balkongunderhållsavgift. Denna får årligen högst uppgå till 2 %, av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Eventuell balkongunderhållsavgift bestäms och erläggs som enskild post utöver årsavgift. Styrelsen har rätt att vid behov besluta att i årsavgiften ingående ersättningar för taxebundna kostnader, såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni, istället ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten, eller elektricitet och förbrukningen mäts individuellt, ska denna del av årsavgiften baseras på faktisk förbrukning.

## 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av 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.

## 9 § Övriga avgifter

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

## 10 § 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 dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

# FÖRENINGSTÄMMA

## 11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före maj månads utgång.

## 12 § 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. Senast två veckor före ordinarie stämma, och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning, och publicering på hemsida. Om motion har inkommit, ska de göras tillgängliga i sin helhet som PDF-dokument via hemsidan, samtidigt med dagordning för stämman, senast 2 veckor före stämman. Medlem förväntas att eget ansvar hålla sig informerad via hemsida, eller att i annat fall, skriftligt begära att bli informerad via e-post eller brev till annan angiven adress, under viss tid.

## 13 § Motioner

Medlem som önskar få ärende behandlat vid föreningsstämma, ska inkomma med motion till styrelsen via e-post i PDF-format eller via post, **senast 28 februari**, eller till den senare tidpunkt, som styrelsen kan komma att besluta. Om styrelsen avser att förlänga motionstiden, ska detta publiceras senast vid samma datum (28/2) på föreningens hemsida.

## 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 ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antalet ledamöter, samt val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande av stämman

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## 16 § 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. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt denna stadga eller enligt lag.

## 17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig 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. Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlems make/maka, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Närstående som varaktigt sammanbor med medlem i föreningens hus
- God man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av förmyndaren.

## 18 § 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. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt denna stadga, eller enligt lag. 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.

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

## 19 § Jäv

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 medlem i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intressen.

## 20 § 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 till styrelsen.

## 21 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

### I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Deltagarlista/ röstlängd för stämman ska tas in i, eller biläggas protokollet.
2. Stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. Om röstning skett, ska resultatet anges i protokollet.

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

## STYRELSE OCH REVISION

### 22 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre, och högst fem ordinarie ledamöter, och högst tre suppleanter.

Valberedningen föreslår antal, och kandidater för respektive kategori, inför föreningsstämman, där styrelsen väljs formellt. Ordinarie ledamot utses för en tid av två år, och suppleanter utses för en tid av ett år, fram till respektive års föreningsstämma, och kan omväljas. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan även välja en (1) ledamot, som inte fyller kraven i föregående mening.

### 23 § Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv, och utser inom sig ordförande och andra funktioner, som kassör, sekreterare, och upprättar turordning för suppleanter.

### 24 § 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 nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 25 § Styrelsens beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ordinarie 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Turordning för suppleanter bestäms av styrelsen vid konstituering. Suppleanter väljs in till röstberättigad funktion, vid respektive möte, först då antalet närvarande ordinarie ledamöter understiger beslutsfört antal (3).

### 26 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i helhet, av minst två ledamöter tillsammans.

### 27 § 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.

### 28 § Styrelsens åligganden

#### Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter och egendom.
- 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)
- Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.
- Att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Att senast en vecka 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.

### 29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 30 § Resultatdisposition

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

### 31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 32 § Val av revisor(er)

Föreningsstämma ska välja minst en, och högst två revisorer. Revisor(er) väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen, och behöver inte vara auktoriserade eller godkända.

### 33 § Revisionsberättelse

Revisor(er) ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

## 34 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för tillsyn, underhåll och reparationer, av bland annat:

- Ytbeläggning på alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar, lister, foder och stuckaturer.
- Till fönster hörande tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönsterglas.
- Till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- På radiatorer och dithörande cirkulationsrör, svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Av bostadsrättshavare, och även av företrädande innehavare installerad, elektrisk golvvärme.
- För lägenheter med godkända och aktiva eldstäder, svarar lägenhetsinnehavaren för kostnader såsom rutinmässiga kanalbesiktningar och sotning, som krävs för fortsatt eldningstillstånd. Även kanaltätningar som avser att uppnå eller bibehålla eldningstillstånd bekostas av lägenhetsinnehavaren. Detta debiteras separat, vid aktuella tillfällen.
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet.
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data). Övriga kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Att ventiler och luftinsläpp hålls rengjorda, öppningsbara och fungerar enligt husets ventilationstyp (självdreg), i de delar som nås från lägenheten.
- Brandvarnare.

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

- Fuktisolerande skikt samt ytskikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Rensning av golvbrunn och till golvbrunn hörande klämring och vattenlås.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Kanalansluten frånluftsfläkt är inte tillåten. (Med undantag för tillkomna vindslägenheter, där separat mekanisk frånluftsventilation tillåts)
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror och skåpsinredning.
- Köksfläkt: Endast kolfilterfläkt, som inte är ansluten till kökets, eller annan frånluftskanal, är tillåten. (Med undantag för tillkomna vindslägenheter, där separat mekanisk frånluftsventilation tillåts)
- Rensning av samtliga vattenlås.
- Diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar till vattenledningssystemet.
- Kran och avstängningsventil till tappvattensystemet.
- I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

## 35 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren, och även för installationer utförda av tidigare innehavare.

## 36 § Brand- och vattenledningsskador

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

## 37 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Styrelsen har rätt att införa särskild balkongunderhållsavgift.

## 38 § Felanmälan

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

## 39 § 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.

## 40 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 41 § Övriga anordningar

Utvändiga anordningar på fasad, balkong eller altan, såsom t.ex. luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det krävs för husets underhåll, eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar på egen bekostnad.

## 42 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får utföra förändringar i lägenheten, **men åtgärder som inte får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd är:**

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

Planerade ombyggnadsplaner ska redovisas för styrelsen i fackmannamässiga, skalriktiga ritningar och textförklaringar, i god tid innan genomförandet är tänkt att påbörjas. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt, och enligt gällande byggnorm.

Vid om- och nydragningar av t.ex. vattenledningar, avloppsrör, gasledningar och elledningar, har styrelsen rätt att, på lägenhetsinnehavarens bekostnad, utföra särskilda besiktningar av oberoende behörig besiktningsman, om åtgärder bedöms bli dolda i vägg, golv, tak, eller dold av annan fast inredning. 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.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 43 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än permanent boende. Lägenheten får inte upplåtas för systematisk korttidsuthyrning, eller likartad hotell- /uthyrningsverksamhet.

### 44 § 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 person som tillhör hushållet, gäster, eller person som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ohyra får inte föras in i lägenheten. Föreningens ordningsregler finns författade i särskild skrivelse, som fås vid inflyttning, eller kan erhållas från styrelsen.

### 45 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att besiktiga lägenheten när det behövs för tillsyn, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för, eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte ger föreningen / styrelsen tillträde till lägenheten, när så kan anses motiverat, kan styrelsen ansöka om handräckning av kronofogden.

### 46 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, under begränsad period, endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska ansöka skriftligen hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, tidsperiod den gäller, 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.

### 47 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## FÖRVERKANDE

### 48 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- Om lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen, eller annan medlem.
- Om lägenheten används för annat ändamål än avsett, och avvikelserna är av väsentlig negativ betydelse för föreningen eller någon medlem.
- Om bostadsrättshavaren eller andrahandshyresgäst, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra finns i lägenheten, och /eller orsakar att ohyran sprids i huset, genom att inte informera styrelsen, inom rimlig tid.
- Om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick och efter anmaning, inte rättar sig efter föreningens övriga ordningsregler.
- Om bostadsrättshavaren inte ger styrelsen tillträde till lägenheten, och inte kan ge rimlig motivering för detta.
- Om lägenheten, helt eller till väsentlig del, används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet. Eller /och om lägenheten till en väsentlig del, nyttjas i brottslig verksamhet, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 49 § 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 säga upp bostadsrätten.

Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### 50 § Ersättning vid uppsägning

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

### 51 § Tvångsförsäljning

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

## ÖVRIGT

### 52 § Meddelanden

Meddelanden från styrelsen anslås i första hand på anslagstavla i husets entré, och genom utdelning i brevlåda, och meddelande på föreningens webbplats. Det åligger medlem att på eget ansvar hålla sig informerad via hemsidan, eller att i annat fall, skriftligt begära att bli informerad via e-post eller brev till annan angiven adress, under viss begränsad tid.

### 53 § Framtida underhåll

Föreningen ska hålla fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.5% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

### 54 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### 55 § Tolkning

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

### 56 § Dödsbo

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten i maximalt 3 år från dödsfallet. Efter 3 år från dödsfallet skall föreningen anmana dödsboet att inom sex månader påvisa för styrelsen att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om anmaningen inte iaktas inom angiven tid, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

### 57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om alla 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.

Dessa stadgar har antagits vid två, på varandra följande stämmor:

Först vid ordinarie årsstämma den 26 / april 2016, med enkel majoritet.  
(mer än hälften av röstberättigade, närvarande medlemmar)

Och därefter vid extrastämma den 12 / maj 2016, med kvalificerad majoritet  
(lägst 2/3-dels majoritet av röstberättigade, närvarande medlemmar)

Undertecknas och intygas för Brf Hemtrefnad vid upprättandet:

.....  
Namnförtydligande:

Datum: 2016-05-12

.....  
Namnförtydligande:

Datum: 2016-05-12

.....  
Namnförtydligande:

Datum: 7/5-2016

.....  
Namnförtydligande:

Datum: 2016-05-12

