# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kandidaten

St Johannesgatan 36 A-C, 752 64 Uppsala, Organisationsnummer: 769613-6220

## INNEHÅLL


| | | | |
|---|---|---|---|
| **OM FÖRENINGEN**<br>1 § Namn, säte och ändamål<br>2 § Medlemskap och överlåtelse<br>3 § Medlemskapsprövning – juridisk person<br>4 § Medlemskapsprövning – fysisk person<br>5 § Andelsägande<br>6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift<br>7 § Årsavgiftens beräkning<br>8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse<br>9 § Övriga avgifter<br>10 § Betalning av avgifter | Sid 2 | **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**<br>35 § Bostadsrättshavarens ansvar<br>36 § Ytterligare installationer<br>37 § Brand- och vattenledningsskador<br>38 § Stambyte i våtrum<br>39 § Felanmälan<br>40 § Gemensam upprustning<br>41 § Vanvård<br>42 § Övriga anordningar<br>43 § Förändring i lägenhet | Sid 8 |
| **FÖRENINGSSTÄMMA**<br>11 § Föreningsstämma<br>12 § Motioner<br>13 § Extra föreningsstämma<br>14 § Dagordning<br>15 § Kallelse<br>16 § Rösträtt<br>17 § Ombud och biträde<br>18 § Röstning<br>19 § Jäv<br>20 § Resultatdisposition<br>21 § Valberedning<br>22 § Stämmans protokoll | Sid 3 | **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**<br>44 § Användning av bostadsrätten<br>45 § Sundhet, ordning och gott skick<br>46 § Tillträdesrätt<br>47 § Andrahandsuthyrning<br>48 § Inneboende | Sid 10 |
| | | **FÖRVERKANDE**<br>49 § Förverkandegrunder<br>50 § Tvångsförsäljning | Sid 11 |
| **STYRELSE OCH REVISION**<br>23 § Styrelsens sammansättning<br>24 § Konstituering<br>25 § Styrelsens protokoll<br>26 § Beslutsförhet och röstning<br>27 § Beslut i vissa frågor<br>28 § Firmateckning<br>29 § Jäv<br>30 § Styrelsens åligganden<br>31 § Medlems- och lägenhetsförteckning<br>32 § Räkenskapsår<br>33 § Revisor<br>34§ Revisionsberättelse | Sid 6 | **ÖVRIGT**<br>51 § Meddelanden<br>52 § Elektronisk kommunikation<br>53 § Framtida underhåll<br>54 § Underhållsplan<br>55 § Upplösning, likvidation m.m.<br>56 § Tillämpliga regler<br>57 § Stadgeändring | Sid 11 |

OM FÖRENINGEN

## 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kandidaten. Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna 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 som 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. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen. Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt, normalt inom en månad, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.
En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.
Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

## 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 § Andelsägande

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

## 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

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
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 om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.
Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

**8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 8 % och pantsättningsavgiften till högst 6 % 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 ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

**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 § Betalning av avgifter**
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 lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

**11 § Föreningsstämma**
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.
Föreningsstämman ska hållas i Uppsala. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

**12 § Motioner**
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

**13 § 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. Extra föreningsstämma ska hållas i Uppsala. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

**14 § Dagordning**
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen

4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) 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 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

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

**15 § 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 en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska innehålla upplysningar om tid och plats för stämman och även information om hur man deltar och röstar vid en, helt eller delvis, digital stämma.
Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.
Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut, eller sändas med brev med posten eller via e-post, till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.
Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 30 §.

**16 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.
Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

**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 (1) år från utfärdandet.

Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndigt person som är:
- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.
Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

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

**19 § Jäv**
En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om
1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.
Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

**20 § Resultatdisposition**
Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet bör balanseras i ny räkning.
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste verksamhetsåret.

**21 § 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.

**22 § Stämmans protokoll**
Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

**23 § Styrelsens sammansättning**
Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.
Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja två (2) ledamöter som inte uppfyller kraven i föregående mening.

**24 § Konstituering**
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

**25 § 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.

**26 § Beslutsförhet 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter.
Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

**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 röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

**28 § Firmateckning**
Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

**29 § Jäv**
Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

## 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:
1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. 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)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

## 31 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostads-rättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).
Medlemsförteckningen ska innehålla
1. varje medlems fullständiga namn och postadress.
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla
1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelserna,
3. respektive bostadsrättshavares fullständiga namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen 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 tillfälle 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 bostadsrätt.

## 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

## 34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

**35 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förrådet som tillhör lägenheten. All tomtmark är gemensam och tillhör föreningen. Bostadsrättshavaren ska ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- lägenhetens väggar, golv och tak
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- fönsterglas i de fall det rör sig om det inre glaset i fönstret. I de fall skada uppstått genom bostadsrätthavarens vållande eller genom inbrott eller inbrottsförsök svarar bostadsrättshavaren för både yttre och inre glasruta i fönstret. Om ytterglaset går sönder svarar föreningen för att byta detta med undantag från ovan
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- 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
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning samt termostaten och dess tillhörande delar
- golvvärme
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork samt golvvärme

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

- vitvaror och köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

**36 § Ytterligare installationer**
Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

**37 § Brand- och vattenledningsskador**
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

**38 § Stambyte i våtrum**
Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

**39 § Felanmälan**
Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.
Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

**40 § Gemensam upprustning**
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

**41 § Vanvård**
Om bostadsrättshavaren försummar sitt 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.

**42 § Övriga anordningar**
Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner och annat 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.

**43 § Förändring i lägenhet**
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Vid större förändringar krävs tillstånd från styrelsen och här gäller 7 kap 7§ i Bostadsrättslagen. Förändringar som kräver tillstånd från styrelsen är:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation, gas eller vatten
3. förändringar som påverkar brandskyddet
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga tillstånd från myndigheter erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

**44 § Användning av bostadsrätten**
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

**45 § Sundhet, ordning och gott skick**
När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han eller hon skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.
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.
Hör till lägenheten, förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.
Ohyra får inte föras in i lägenheten.
De som angivits i denna paragraf gäller även för föreningens allmänna utrymmen såsom parkeringsplats, cykelställ, lekplats, tvättstuga, soprum, förrådsutrymmen, trappor, korridorer samt hissar.
Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att tillse att fastighetens utrymningsvägar inte hindras.
Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

**46 § Tillträdesrätt**
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

**47§ Andrahandsuthyrning**
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas, andrahandshyresgästens kontaktuppgifter samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. I ansökan ska också finnas uppgifter om bostadsrättshavarens kontaktuppgifter medan denne inte bor i sin lgh. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för maximalt två (2) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

**48 § Inneboende**
Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

## 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- om bostaden förändras i strid med § 43.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.
I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

## 50 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

## 51 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens hemsida eller genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

## 52 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som angetts i förfrågan enligt punkten 3. Denna tid ska vara minst två (2) veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna i lagen av elektroniska hjälpmedel, eller vad som kan komma gälla i dess ställe, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.
Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

**53 § Framtida underhåll**
Inom föreningen ska bildas följande fonder:
- fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.
Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

**54 § Underhållsplan**
Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

**55 § Upplösning, likvidation m.m.**
Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
Beslut om upplösning, likvidation och konkurs ska fattas på föreningsstämma.

**56 § Tillämpliga regler**
Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

**57 § Stadgeändring**
Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) 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 stämmoordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor, 24 april 2024 och 26 maj 2025.

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

John Torbjörnsson, ordförande

Eva Lena Andersson, vice ordförande

Julia Krantz, kassör

Elsa Jeding, sekreterare

Carl Junghahn, ledamot

Emmy Bergebo, ledamot

Jennifer Kaplin, ledamot

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 25-06-23 kl 10:07 med ärendenummer R310368/2025