

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vänfast 1

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vänfast 1.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län.

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person får vägras inträde i föreningen. Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen.

§ 5

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

Avgifter

§ 6

För lägenheten utgående grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. För bostadsrätt skall erläggas månadsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 7 angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Årsavgifterna erlägges på sätt och på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift om högst 2,5 % av basbeloppet. För arbete vid pantsättning får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift om högst 1 % av basbeloppet.

§ 7 **Framtida underhåll**

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Avsättningen till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan istället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelse

§ 8

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelsemedlemmar med lägst 1 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelsemedlemmar väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Valbar till styrelsen är endast medlem som stadigvarande bor i föreningens hus. Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

§ 9

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. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening om vilken de flesta röstande förena sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

§ 10

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

§ 11

Styrelsen äger uppdra åt utomstående att förvalta föreningens hus.

§ 12

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom och ej heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 13

Styrelsen åligger:

-att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

-att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

-att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

-att senast sex veckor före föreningens stämma på vilket årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

-att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

Revisorer och valberedning

§ 14

En eller två revisorer utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma har hållits.

Revisorerna åligger:

-att verkställa revision av föreningen räkenskaper och förvaltning samt
-att senast (en månad) tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 15

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

§ 16

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och (och en vecka före) extra föreningsstämma, dock tidigast sex (fyra) veckor före stämman.

~~Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus eller genom brev.~~

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 4 veckor före stämman eller före februari månads utgång.

§ 19

På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden;

1. Stämmans öppnande.

2. Godkännande av dagordning.
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar.
4. Val av ordförande och anmälan av styrelsens val av protokollförare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Fråga om fastställande av balans- & resultaträkningarna.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust.
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga anmälda ärenden.
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 20

Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen utser. Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor utdelas eller utskickas till varje medlem.

§ 21

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

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

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud.

Medlem som ej är juridisk person, får utöva sin rösträtt genom annan medlem, äkta make eller närstående såsom ombud.

Ingen medlem får som ombud företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

Vid ändring av stadgar gäller vad som sägs i lagen om ekonomiska föreningar.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22

Bostadsrätt får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsen skall genast antecknas i föreningens lägenhetsförteckning och skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och upplåtelseavgift skall utgå.

§ 23

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till föreningen inlämna köpeavtal. Styrelsen är skyldig att snarast – dock senast en månad efter erhållande av köpeavtal – meddela huruvida person på vilken bostadsrättshavaren önskar överlåta sin bostadsrätt kan godtagas såsom medlem i föreningen.

§ 24

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmoda dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavares död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 26

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att

någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej den tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 27

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

§ 28

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, gemensamma och hyrda förråd, p-plats och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Till lägenhetens inre räknas; rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas i lägenhetens fönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av lägenhetens fönster, dock ej för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller annat underhåll än målning av radiatorer, ej heller för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, kommunikation, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som ha bort iakttagits.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt, d.v.s. säga med hänsyn till ljud, värme, fuktspärr. Fram till bjälklag är bostadsrättsinnehavarens ansvar.
- icke bärande innerväggar
- *undertak som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med*
- ~~till fönster hörande vädringsfilter, tätningslister, och dammlister, samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster~~
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster *med tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättsinnehavaren.

till ytterdörr hörande låsanordningar inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkongdörr. För skada på ytterdörr *med tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättsinnehavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- *inglasningspartier som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med*
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning. Det är inte tillåtet att montera bort radiatorer.
- *golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med*
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp *samt ventilationskanaler* till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet
- ~~undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer~~
- *elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
- *installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.*
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning *och filterbyte*
- brandvarnare

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

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

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

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

§ 29 Ytterligare installationer

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

§ 29 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 30 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 30a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 30.

§ 31 Balkong

Lägenhetens balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindra renhållning och snöskottning. Det är inte tillåtet att måla om balkongen i vitt eller i någon annan kulör, eller applicera annan fasadbeklädnad. Den boende som målar om eller applicerar andra permanenta material på balkongens betongfronter, räcke, väggar, tak, dörr eller golv blir återbetalningsskyldig för återställande av balkongen. Det är inte tillåtet att borra hål, eller åsamka annan skada på den putsade halvkortväggen på balkongen, balkongfronterna eller balkonggolvet, som är svåra att återställa. Var även restriktiv med att spika, skruva eller borra i träpanelen, tak eller i den vitmålade prefabricerade betongkortväggen. Du är skyldig att återställa hål och skador vid utflytt eftersom balkongens alla ytskick tillhör föreningen. Det kan innebära att byta ut enstaka håliga träplankor eller spackla och måla igen borrhål i den prefabricerade betongkortväggen.

§ 32 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.

§ 33 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.

§ 34 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, **eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §36**, 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.

§ 35 Övriga anordningar

Anordningar; såsom markiser, solskydd, balkonginglasning, belysningsarmaturer, infravärme, eller parabolantenn **på balkongen, solceller eller laddningspunkt** 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 **och i förekommande fall återmontera** sådana anordningar på egen bekostnad. Styrelsen godkänner inte att på fasaden sätta upp parabolantenn, luftvärmepump, kattstege, flaggstång, krokar, spaljé eller andra blomanordningar. På balkongens insidor kan ev. flaggstång eller parabolantenn, som fått skriftligt godkännande, sättas upp.

Anordningar inne i lägenheten som påverkar andra delar av huset får inte installeras, som t.ex. kamin eller annan eldstad.

Förändring i lägenhet

§ 36

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

1. **ingrepp i en bärande konstruktion,**
2. **installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,**
3. **installation eller ändring av anordning för ventilation,**
4. **installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller**
5. **någon annan väsentlig förändring av lägenheten.**

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

- ~~1. ingrepp i bärande konstruktion,~~
- ~~2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas — eller vatten, eller~~
- ~~3. annan väsentlig förändring av lägenheten~~

~~Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.~~

§ 37 Störningar m.m.

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 även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

~~Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som styrelsen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av den för vilka han svarar för enligt § 36 5 st.~~

~~Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.~~

§ 38 Tillträdesrätt

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren härvid ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

§ 39 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Styrelsen skall lämna sådant samtycke om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Ansökan innehållande namn, personnummer och anledning till andrahandsuthyrningen skall skriftligen vara styrelsen tillhanda senast en månad innan uthyrningen påbörjas. Hyresgästen skall godkännas av styrelsen innan tillträde till lägenheten kan ske. Föreningen har rätt att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6§ och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåtes under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

§ 40 Användning av bostadsrätten

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

§ 41 Inneboende

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 42

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller innan lägenheten får tillträdas, och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med föreningens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 43 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- ~~om lägenheten används i strid med §§ 21, 34 eller 35~~
bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för förening eller någon medlem.
- om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits 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 bidrager till att ohyran sprids i föreningens hus,
- ~~om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostadsrätt upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 31 skall iakttagas för lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,~~
om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler.
- ~~om i strid med § 32 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa ursäkt,~~
bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- ~~om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl.a. att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilka bostadsrättsföreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom.~~
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, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 36

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

~~Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.~~

~~Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Uppsägningen skall ske skriftligen.~~

§ 44

~~Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 38 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden.~~

~~Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 38 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.~~

§ 45

~~Är nyttjanderätten enligt § 38 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.~~

§ 46

~~Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges § 38 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 41. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 38 angiven orsak, får han kvarbo till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom att avflytta tidigare.~~

§ 47

~~Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 38 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.~~

~~Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.~~

§ 44 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.

§ 45 Ersättning vid uppsägning

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

§ 46 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 47 Meddelanden

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

§ 48 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.

§ 49 Tolkning

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

§ 50 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Underhåll

~~§ 47~~

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

Övriga bestämmelser

~~§ 48~~

~~Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §41. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.~~

~~Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap § 29 BRL. Uppstår ett överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.~~

~~§ 49~~

~~I allt varom ej har stadgas gäller lagen den 1 juli 1991 om bostadsrätt.~~

Att ovanstående stadgar blivit antagna på föreningsstämma den xx.xx.20xx av föreningens medlemmar intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....
Ledamot

.....
Ledamot

.....
Ledamot

.....
Ledamot

.....
Ledamot