



Stadgar för:

Bostadsrättsföreningen Maria Park Nr 4

Reviderade 2018-04-16 / 2018-05-05

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Maria Park nr 4. Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Särskilda bestämmelser

1. Styrelsen ska ha sitt säte i Helsingborg.
2. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång (se § 13 nedan)

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

5 § Stadgeändring

För ändring av dessa stadgar krävs beslut av årsmöte med minst 2/3 av antalet avgivna röster.

Förslag till ändring av stadgarna får skriftligen avges av såväl medlem som styrelsen.

Stadgeändringar skall beslutas av två ordinarie årsmöten eller av ordinarie årsmöte och ett extra årsmöte, tidigast två veckor efter årsmötet.

MEDLEMSKAP

§ 6 Inträde i föreningen

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 7 Uteslutning, utträde ur föreningen

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge vederbörande innehar sin bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade underskrift.

AVGIFTER

§ 8 Insats, andelstal och årsavgift, överlåtelse, pantsättning

1. För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.
2. Årsavgiften beräknas enligt föreningens budgeterade kostnader och fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan.
3. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.
4. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Vid försening av inbetalning utgår förseningsavgift i enlighet med räntelagen (1975:635) från förfallodagen till dess att full avgift är betald.
5. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
6. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken bostadsrätt övergår svarar för att överlåtelseavgiften betalas.
7. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet, enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
8. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
9. Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 9 Avsättning till underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet slutförts, med ett belopp motsvarande minst 20 kr/kvm lägenhetsyta i föreningens hus.

§ 10 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 11 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden för ett kalenderår, se 4§.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 14 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet i god tid, senast 4 veckor före föreningsstämman, till styrelsen så att ärendet kan bemötas och tas upp i kallelsen till föreningsstämman.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma och övriga meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Information skickas ut till medlemmarna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelse och övriga meddelanden sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 16 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. upprättande av och godkännande av röstlängd; förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
2. val av ordförande på föreningsstämman
3. godkännande av dagordning
4. val av två personer att jämte stämmodföranden justera protokollet
5. val rösträknare
6. fråga om kallelse skett i behörig ordning
7. genomgång av styrelsens årsredovisning
8. genomgång av revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. beslut om arvoden
13. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

17. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde. Biträdet har yttranderätt och ska följa regelverk för ombud enligt §18 p3.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 18 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Röstning på stämman sker öppet om inget annat föreligger.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna.

Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet (2/3-delar av deltager på mötet) enligt bestämmelser i lag, exempel ändring av dessa stadgar, vilket behandlas i 9 kap 16§ p1, p3-4 och 23§ i bostadsrättslagen (1991:614).

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 20 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst fyra suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter på tid av ett år, fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valbar till styrelsen är medlem i föreningen eller för förvaltningens säkerhet godkänd utomstående person.

§ 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med en av styrelsen utsedd person.

§ 22 Beslutsförhet

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

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 24 Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska ej vara ordförande i föreningen.

§ 25 Avyttring, inteckning

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 26 Styrelsens uppdrag

Det åligger styrelsen att:

- Avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla verksamhetsberättelse för det gångna året samt en redogörelse för föreningens ekonomi i form av resultat- och balansräkning.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och notera iakttagelser av särskild betydelse. Detta redovisas i verksamhetsberättelsen.
- Minst en månad före föreningsstämman lämna underlag för det gånga verksamhetsåret (verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning) till revisorerna som styrker årsredovisningen och gör det möjligt för dem att fullfölja sitt uppdrag.
- Senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma offentliggöra kopia av årsredovisning och revisionsberättelse till föreningens medlemmar.

§ 27 Revisorer

En revisor och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om ingen valbar kandidat finns ges styrelsen uppdrag att upphandla denna tjänst åt föreningen.

Årsredovisningshandlingar ska vara revisorerna till handa senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 28 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 29 Formkrav vid överlåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Upplåtelse får endast göras till annan medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen, samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttagas ska även den anges.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 30

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningen av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket från dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som anges i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614).

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

§ 31

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens sammanboende får denne vägras inträde i föreningen endast då vederbörande inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att den sammanboende uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första eller tredje stycken tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

§ 32

Om bostadsrätt övergått genombodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Tas inte hänsyn till tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 33

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska översändas till styrelsen.

§ 34 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- inredning och utrustning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten såsom, köksinredning, badrum och våtutrymmen; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning, ledningar för avlopp, gas, vatten, ventilation och el anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten (stamledningar inom fastigheten undantagna),
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm,
- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, lås och nycklar,
- glas i fönster och dörrar,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning,
- svagströmsanläggningar,

Bostadsrättshavaren svarar ej för:

- målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr, ytterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation och anordningar för informationsöverföring till de delar som gäller stamledningar inom fastigheten och som föreningen försett lägenheten med,

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

§ 36 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 34, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
- rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt

- ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 37 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 38 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 39 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 40 Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 41 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

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

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

§ 42 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 43 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättsinnehavare får endast upplåta hela sin lägenhet om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller
2. om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen ska omgående underrättas gällande en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om innehavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 44 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 45 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 46 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, se 41-42 §§,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om 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,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser.

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för eventuell uppstådd skada.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 47 Upplösning

Vid upplösande av förening ska regelverk tillämpas i enlighet med 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

§ 48 Övrig lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.