

FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE

1 § Föreningens firma (föreningens namn) är: Bostadsrättsföreningen Adjunkten 7 i Stockholms-stad

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

2 § Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

3 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 7 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning. De av stämman valda revisorerna ska varje kvartal granska föreningens räkenskaper och kassa.

4 § Revisorer

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

De av föreningsstämman valda revisorerna ska varje kvartal granska föreningens räkenskaper och kassa. De ska också delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar. Revisorn ska granska styrelsen och allt styrelsen gör i föreningen.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Revisorsuppleantens uppgift

Revisorsuppleantens uppgift är att vara delaktig i revisionen samt sätta sig in i och lära sig arbetet, men har som suppleant inget ansvar mer än som vanlig medlem.

5 § Revisionsberättelsen

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast fyra veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

6 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman.

FÖRENINGENS FONDER

7 § Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll (underhållsfond)
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhållsplanen, dock med en summa som minst motsvarar 20 kronor per kvadratmeter av summan av fastighetens bostads- och lokalarea.

Över- eller underskott ska balanseras mot underhållsfonden

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

8 § Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområde) årligen besiktigas, är väl underhållna och hålls i gott skick. Besiktning av föreningens egendom ska ske i erforderlig omfattning, och i enlighet med föreningens underhållsplan. Stämмоvalda revisorer ska kallas till sådan besiktning. Resultatet redovisas i sin helhet i årsredovisningen med datum för när besiktning utförts och vilka som deltagit i besiktningen.

Minst vart tredje år ska dessutom en besiktning utföras av fackmän för att inte riskera onödigt dyra reparationsåtgärder.

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

Styrelsen ska även föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning ska årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i förening-ens årsredovisning.

Större underhåll ska normalt utföras med utgångspunkt från den årliga besiktningen och det resultat denna besiktning sedan leder till enligt beskrivningen under rubriken "Årlig stadgeenlig besiktning" i årsredovisningen.

INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

9 § Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut om detta fattas på föreningsstämma.

Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen som är baserad på den s k "självkostnadsprincipen".

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut.

Årsavgifterna fördelas, i förhållande till bostadsrätts-lägenheternas andelstal/yta.

Andelstalet beräknas såsom lägenhetens insats i förhållande till de totala insatserna/ ytan.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand i enlighet med § 21 i dessa stadgar.

Förtydligande: Punkt 1-5 samt 7-9

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i p 1-5 eller 7-9, men rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p 6 eller 9, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Förtydligande: Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal, eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Förtydligande: Punkt 1, 6-8 samt 10

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i p 1, 6-8 eller 10 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Förtydligande: Punkt 2, 3-5 samt 9

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i p 3-5 eller 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i p 2 och bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att lägenheten skäligen inte bör få behållas.

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 till styrelsen.

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

STÖRNINGAR I BOENDET

23 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning, enligt 22 §.

FÖRENINGSTÄMMA

24 § Ordinarie stämmans tidpunkt

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast tre månader efter räkenskapsårets slut.

25 § Kallelse till stämma

Kallelse till föreningsstämma ska vara daterad och innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman med datum, tid och tydligt angiven plats för stämman. Kallelse ska utfärdas skriftligen och personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman, och - vid extrastämma - senast två veckor efter att begäran om extrastämma kom in till styrelsen från medlemmar eller revisor.

Kallelse till stämma får inte utfärdas om det redan finns en kallelse som gått ut och stämman i den tidigare kallelsen ej ännu hållits.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelsens innehåll

Kallelsen ska innehålla dagordning och - vid ordinarie stämma - årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner samt revisorernas utlåtande.

Även övrig information ska finnas med av betydelse för de ärenden som ska behandlas.

26 § Röstning och Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

Den som har betydande skulder till föreningen, har orsakat allvarliga störningar i boendet eller i frågor där medlem har egna eller närståendes intressen att bevaka, har ej rösträtt i denna fråga.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om;

talans mot honom,

ansvarsfrihet, hans befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, eller

talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Vanligen sker röstning genom acklamation, dvs närvarande medlemmar som biträder förslaget ropar "ja". De som är emot förslaget ska vara tysta, men om det finns flera förslag, och mötesordföranden inte tydligt förklarat att stämman ska få ta ställning till alla förslag, ska de som inte stödjer förslaget ropa "nej". Denna röstningsmetod bör undvikas. I stället ska en öppen omröstning ske genom votering, t.ex. att medlemmarna sträcker upp en lapp per röst.

Om en medlem inte delar ordförandens uppfattning om vilket förslag som vunnit, begär denne votering (t.ex. genom handuppräckning) eller sluten votering. I bägge fallen träder rösträkningarna in. Begärs votering ska sådan alltid ske.

Om en medlem begär sluten omröstning ska så ske. Röstning ska genomföras på ett formellt, noggrant och tillgängligt sätt med en rättvis och tydlig metod för rösträkning (ingen ska t.ex. kunna se hur någon annan röstat) och stämmans ordförande ska först förklara denna metod för medlemmarna.

Personval ska alltid ske genom sluten votering.

27 § Ombud vid röstning samt biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud och biträde har yttranderätt på stämman.

Ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. För fysisk person gäller att endast annan medlem, make, förälder, syskon, barn, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

Biträde

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde är t ex någon som har goda sakkunskaper inom området som ska behandlas på stämman och kan ge råd för hur medlemmen ska rösta i för dessa viktiga frågeställningar. Som biträde till medlem kan juridiskt ombud eller annan till medlemmen närstående person väljas av respektive medlem.

28 § Medlemsmotioner (medlems möjlighet att påverka föreningens verksamhet)

Medlem eller annan i föreningen boende, som önskar lämna förslag till stämman att behandla ett visst ärende (motion) ska skriftligen (t.ex. via e-post) anmäla detta till styrelsen senast 2 månader innan stämman. Motion som inkommer senare än detta behandlas endast i mån av tid av styrelsen. Om motionen i sådant fall inlämnats i tid för att tas med i tryckningen av årsredovisningen ska styrelsen ta med även de motioner som ej behandlats av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att informera medlemmarna om sin möjlighet att motionera genom att 3-5 veckor innan tiden för motionstiden går ut skriftligen påminna dem om detta och i samband med detta även bifoga ett exempel på hur en motion bör vara utformad. I samband med detta ska även datum för planerad stämma finnas med.

Styrelsens svar på motioner ska tas fram i samråd med motionären. Motionären ska ges möjlighet att i det skriftliga materialet som delas ut till medlemmarna i samband med att kallelse till stämma görs, i materialet få kommentera styrelsens svar.

Om styrelsen behöver kompletterande information för att kunna behandla motionen är styrelsen skyldig att kontakta motionären för komplettering av motion och att vid behov bistå styrelsen att formulera om motionen inför stämman. Styrelsen är skyldig att till motionären snarast bekräfta att den mottagit motionen.

Styrelsen ska genomföra utredning av inkomna motioner och undersöka bl a kostnader och andra aspekter av motionen t ex vilka fördelar respektive nackdelar förslaget kan ge för föreningen.

Motioner får grupperas men får ej besvaras i grupp av styrelsen. Motioner ska normalt läggas in i dagordningen per motionär i den ordning som motionären skrivit dem.

Det står varje medlem fritt att komma med motförslag samt för motionären att på stämman modifiera och komplettera sin motion.

De olika förslagen ska ställas mot varandra.

Väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark är alltid en stämmofråga (9:15 BrL). Se även 9:13 och 9:16 BrL samt 7:9 FL för beslut som ska tas på föreningsstämma.

Det finns i princip inga frågor inom föreningen som inte stämman kan ta beslut om (såtillvida det inte uttryckligen står i stadgarna att annan än stämman ska ta beslut i specifika frågor), även om vissa frågor av praktiska skäl normalt beslutas om av styrelsen.

På stämman har varje medlem rätt att försvara, förklara och utveckla sina motioner.

29 § Ordinarie stämma (årsmöte)

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

Stämmans öppnande.

Val av stämмоordförande och protokollförare (stämмоsekreterare).

Val av minst två personer, högst tre, att jämte stämмоordföranden justera protokollet, samt val av rösträknare, samt arvode till justerare.

Fastställande av röstlängd.

Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning och i övrigt på behörigt sätt utlyst (stämмоhandlingar utsända inom föreskriven tid och att stämman hålles inom den tid som anges i regelverket).

Godkännande av dagordningen.

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föredragning av revisionsberättelsen.

Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

Beslut om resultatdisposition, i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för kommande verksamhetsår, samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter.

Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter (och beslut om antal).

Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter (och beslut om antal).

Val av studieorganisatör.

Val av valberedning samt deras arvode och valberedningens ev. övriga ersättningar, samt policy för valberedning.

Val av fullmäktige med suppleanter och ev. övriga representanter i HSB.

Övrigt: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).

Information från styrelsen och övriga medlemsfrågor där beslut ej får tas.

Stämmans avslutande.

Beslutsför styrelse och revisor

Vid föreningsstämma ska en beslutsför styrelse vara närvarande. Vid ordinarie stämma ska såvitt möjligt hela styrelsen vara närvarande. Styrelsens ordförande ska närvara vid stämman. Minst en av föreningens revisorer ska närvara vid ordinarie stämma.

Mötesordföranden och protokollförare

Som stämмоordförande bör inte någon ur styrelsen väljas (särskilt inte på årsstämman) eftersom en stämмоordförande ska vara neutral, och t.ex. inte stå på styrelsens sida.

Stämмоordföranden är skyldig att avbryta talare som inte håller sig till ämnet eller som uttalar sig kränkande eller stötande.

Det finns inget som hindrar att två protokollförare utses eller att stämman parallellt spelas in, om stämman beslutar om detta.

Justerare

Till justerare vid föreningsstämma ska utses medlemmar som inte är styrelseledamöter, revisorer eller anställda i föreningen och som inte står styrelsen nära.

Den som justerar protokoll har en mycket viktig funktion och ska kontrollera att protokollet stämmer överens med vad som sades och beslutades på stämman, att alla förslag och beslut finns med och att utfall av röstningar redovisas i sin helhet. Justeraren gör sina korrigeringar lämpligen i en separat bilaga och skriver vid sidan om sin underskrift i protokollet "se bilaga, x sidor", ev. tillsammans med huvudsakligt innehåll i bilagan med justeringar. Det är viktigt att den som justerar för anteckningar under stämman, alternativt spelar in densamma.

Ett felaktigt protokoll kan klandras om det i sak avviker från vad som sades och beslutades på stämman.

Fråga om kallelse behörigen skett

Styrelsen måste under denna punkt redogöra för när kallelse skickats ut och vilka regler som gäller för behörig kallelse.

Godkännande av dagordningen

Medlemmarna har under denna punkt rätt att ändra den inbördes ordningen av ovanstående punkter i dagordningen, via stämmobeslut.

Val av revisorer

En revisor får inte vara styrelseledamot, styrelsesuppleant eller gift/sambo/nära släkt med någon i styrelsen eller styrelsesuppleant.

Revisorerna har ett förvaltningsuppdrag som bl.a. innebär att de har rätt och skyldighet att ta del av samtliga protokoll. Revisorerna ska bedriva sitt arbete under hela året. Om en medlem till revisorn påtalar ett fel som styrelsen begått är revisorn skyldig att undersöka detta och informera medlemmarna.

Om en revisor uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen kan ansvar utkrävas i form av skadestånd (13:2 och 13:4 FL).

Årsredovisning - Fastställelse av resultat- och balansräkningar - Korrigeringar

Stämman är skyldig att ta ställning till riktigheten av resultaträkningen och balansräkningen. Eventuella fel i årsredovisningen ska rättas genom att korrigeringar förs in i protokollet. Skulle en föreningsstämma inte upptäcka ett fel får en senare föreningsstämma rätta till felet när det observerats. Styrelsen kan rätta uppenbara skriv- och räknefel.

I efterföljande årsredovisning ska alla fel från föregående årsredovisning noteras.

En föreningsstämma kan inte tvingas fatta ett fastställelsebeslut av resultat- och balansräkningen.

Exekvering av stämmobeslut

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som tydligt angivits i kallelsen.

Beslut tagna på en stämma ska genomföras av styrelsen under innevarande verksamhetsår eller före det datum som bestämts av stämman, dock senast inom 12 månader från stämman.

Föreningsstämmans kompetensområde & direktiv

Föreningsstämman kan, i egenskap av föreningens högsta beslutande organ, ge styrelsen direktiv. De enda beslut där styrelsens ledamöter har rätt (såväl som skyldighet) att vägra verkställa stämmobeslut/direktiv är om de är i strid med lagar, uppenbart skadliga för föreningen eller faller utanför stämmans kompetensområde (dvs beslut utanför föreningens arbetsområde).

Medlems frågerätt på föreningsstämma

Medlem har yttrande- & frågerätt på stämman. Stämмоordföranden ska se till att alla medlemmar ges möjlighet att utöva sin lagstadgade rätt att ställa frågor på stämman, liksom att föreslå ändringar i och tillägg till framlagda förslag och lägga fram nya förslag, innan stämman går till beslut.

Styrelsens upplysningsskyldighet avser förhållanden som kan inverka på bedömningen dels av föreningens årsredovisning, dels av föreningens ställning i övrigt, dels också av ett ärende på stämman.

En mindre nackdel räcker inte för att inte besvara frågor.

Styrelsen är oförhindrad att lämna medlemmarna upplysningar om styrelsens beslut och föreningens verksamhet även i andra sammanhang än på stämman. t.ex. på informationsmöten. Men informationsmöten får inte utnyttjas för att stänga medlemmar ute. Likhetsprincipen ska iakttas.

Rör medlems fråga ett särskilt ärende på föredragningslistan bör om möjligt frågan behandlas i anslutning därtill. Frågor om verksamheten bör i regel tas upp i anslutning till årsredovisningens behandling.

För att så långt som möjligt säkerställa information eller en stämmodiskussion kring en fråga kan en medlem i förväg hos styrelsen begära att viss information ska lämnas skriftligt till alla medlemmar före stämman.

Åtgärder vid väsentlig nackdel

Beslutsför styrelse ska finnas på plats vid stämman. Senast två veckor efter stämman ska alla medlemmar ha fått fullständiga svar på de frågor som ställts. Finner styrelsen, vid behov genom vanligt styrelsebeslut, att väsentlig nackdel skulle uppkomma om begärd upplysning lämnas, ska upplysningen i stället lämnas till auktoriserad revisorer för yttrande till alla medlemmar inom två veckor. Finner även revisorerna att skäl finns för att svar ej kan lämnas så ska medlemmarna ges uttömmande skäl till detta från såväl styrelse som revisorer.

Stämмоordföranden eller styrelsen ska fråga medlemmarna om revisorerna ska yttra sig.

Medlem som inte godtar styrelsens beslut att vägra begärd upplysning under åberopande av väsentlig nackdel kan föra talan vid domstol om att upplysningen ska lämnas. Om alla röstberättigade (ej jäviga) begär det har styrelsen ej rätt att vägra om upplysningarna finns tillgängliga.

Medrevisor och särskild granskare

En minoritet om minst en tiondel av de röstberättigade på stämman kan utse en medrevisor eller en särskild granskare.

Krav på kvalificerad revisor kan också ställas.

STYRELSEN

30 § Antal ledamöter

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

31 § Styrelsens syfte

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten, medlemsinformation samt andra angelägenheter sköts på ett förtroendeingivande, omsorgsfullt och professionellt sätt. Med ett tydligt fokus på att till lägsta möjliga kostnad skapa största möjliga boendekvalitet för föreningens medlemmar.

Styrelsen ska verka för öppenhet i föreningens verksamhet och löpande informera medlemmarna om allt av vikt som sker i verksamheten samt i frågor av betydelse för hyresgästerna, även informera dessa.

Styrelsen ska eftersträva att uppmuntra högsta möjliga deltagande på föreningens stämma.

32 § Styrelsens ansvar och jäv

Styrelsen har ett solidariskt ansvar och ska därför teckna en ansvarsförsäkring. Enskild styrelseledamot kan vid beslut i viss fråga, be att i protokollet få inskrivet att denne inte stödjer det beslut som styrelsen fattat (reserverar sig mot beslutet) och undgår därigenom ansvarsskyldighet.

Reservationer ska redovisas i årsredovisning.

Enskilda ledamöter och suppleanter har skyldighet att utan dröjsmål till revisorerna rapportera om misstänkta oegentligheter i styrelsen eller om någon missköter sina uppgifter som förtroendevald. Revisorerna avgör sedan om det är av sådan art att även medlemmarna ska informeras och om kallelse till extra stämma och nyval av styrelse ska ske.

Enskilda ledamöter eller ledamöter i grupp får inte rösta i frågor där de själva eller deras närstående kan komma att gynnas av beslutet. Styrelsens beslut ska alltid leda till att skapa största möjliga boendekvalitet/värde för medlemmarna, enligt 2 § och 30 §.

Vid en jävsituation ska det framgå av protokollet att den jävige ej var närvarande vid föredragning och beslut och ej deltog i beslut.

VALBEREDNINGEN

33 § Valberedningens syfte och dess arbetsuppgifter

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och bibehålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet framöver.

Valberedningen ska arbeta helt och hållet på uppdrag av föreningens ägare dvs. medlemmarna. Styrelsen har därför inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete.

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning som ska arbeta med rekrytering av tillträdande styrelseledamöter, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå ledamöter till följande poster inom verksamheten och presentera dem på

årsstämman:

- Styrelsen och suppleanter till styrelsen
- Revisorer och suppleanter till revisorer
- Valberedning för nästkommande verksamhetsår
- Olika projekt som medlemmar ska ingå i (projektgrupper/arbetsgrupper)
- Alla övriga förtroendeposter som hör till föreningens verksamhet

34 § Granska styrelsens och revisorernas arbete för medlemmarnas räkning

Valberedningen ska, om inte styrelsen gör det, verka för att nödvändigt förbättringsarbete kommer till stånd. Valberedningens arbete pågår parallellt med styrelsens arbete under hela året. Med egna protokollförda möten.

Valberedningens nyckelfunktion är att för medlemmarnas räkning analysera hur styrelsen utför sitt arbete med bl a att följa sin årsplan.

Valberedningen ska även regelbundet hålla kontakt med styrelsens ledamöter och minst en gång per år träffas och diskutera hur arbetet fortskrider. Om valberedningen misstänker att styrelsearbetet inte fungerar riktigt som det ska så är valberedningen skyldig att detaljerat och skriftligen informera medlemmarna om detta.

De som väljs till att sitta i valberedningen ska inneha kunskap om vad styrelsens arbete innebär samt kunna informera om vad styrelsearbete innebär till övriga medlemmar. De ska också fokusera på att styrelsens ledamöter upprätthåller bästa möjliga sammansättning vad gäller:

Formell kunskap och kompetens inom verksamhetens olika områden

Social kompetens (värtalig, ej för passivt eller maktfullkomligt beteende)

Engagemang och ansvar (brinner för att försöka förbättra verksamheten)

Köns och åldersfördelning (en bra mix skapar en bra stämning/atmosfär)

Valberedningen ska kontakta nyinflyttade medlemmar och informera vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening samt vad ett styrelseuppdrag innebär. De ska därför ha ett bra informationsmaterial om föreningens verksamhet och vad styrelsearbetet innebär. Detta informationsmaterial ska styrelsen se till att valberedningen har till sitt förfogande och att detta material alltid uppdateras vid behov.

Valberedningen ska minst en gång per år informera medlemmarna om hur arbetet fortskrider. Om viktiga förändringar sker i valberedningens arbete ska detta informeras till medlemmarna. Valberedningen fungerar som en mellanhand mellan medlemmar och styrelse varför medlemmarna kan framföra sina synpunkter till valberedningen, som sedan ska ta upp detta på sina möten med styrelsen.

ÄNDRINGAR I DESSA STADGAR

35 § Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

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

Formaliteter för stadgeändring

I begreppet "de röstande" ingår inte den som avstått eller i en sluten omröstning lämnat in blank röstsedel.

Om stadgeändringsbeslut fattas på två stämmor får det inte hållas någon stämma mellan de båda stämmorna. Beslutet kan fattas på två ordinarie, en ordinarie och en extra eller på två extra stämmor. Ordningföljden dem emellan saknar betydelse.

Beslutet på andra stämman måste innebära att stadgeändringsförslaget antas i oförändrat skick i förhållande till första stämman. Detta hindrar inte att vissa paragrafer antas medan andra avslås på grund av otillräcklig majoritet.

Kallelse vid stadgeändringar

Det fullständiga stadgeändringsförslaget ska tas in i sin helhet i kallelsen som bilaga.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36 § Föreningsintern information

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning och som komplement via mail.

FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGA FRÅGOR

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

ÖVRIGA AVGIFTER

10 § Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Årsavgifterna ska betalas in på det konto som är förtryckt på inbetalningsavin.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post-, eller girokonto eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast - skriftligen och personligen - meddelas bostadsrättshavarna.

Betalningsförpliktelse

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

11 § Överlåtelse och medlemskap

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

12 § Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 4 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, och juridisk 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, enligt lag, vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning, samt ej eller baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har en skamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Samtycke från föreningen behövs inte vid;

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv görs av en kommun eller ett landsting och lägenheten är avsedd för permanent boende.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Skriftlig förklaring till nekat medlemskap

Den som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen.

Make/närstående får ej vägras inträde

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Andel i bostadsrätt

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Bodelning, arv, testamente, etc.

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

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Överlåtelse till juridisk person

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

Vid juridisk person ska det tydligt framgå vilken fysisk person som avser att nyttja bostadsrätten. Denna person får endast använda bostadsrätten för sitt permanenta boende.

Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

Överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt, ej antas som medlem i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person, enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen, får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Formkrav vid överlåtelse - överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

13 § Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick (enl. BrL §36 stycke 1 och 2) och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl.a.:

- Egna installationer.
- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis; sanitetsporclin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätningslister, låsanordning inklusive nycklar m.m.
- Lägenhetens ytterdörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätningslist, låsanordning, nycklar, m.m.

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida.

Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

- Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, fönsterkarm, m.m., samt målning.

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning och underhåll av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen.
- El- och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin.
- Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas och anordningar för informationsverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten.

- Säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Handdukstork.

Om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet.

- Eldstäder och braskaminer.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen skriftligt lämnat till alla medlemmar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, gas, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 13 om förändring av lägenhet.

Lägenheternas dörrar med t.ex. beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens trappuppgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats samt för sin parkeringsplats. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan ska utföras enligt föreningens i förväg uttalade, skriftliga, önskemål.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Parabolantennor eller annan utrustning får ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Reparationer pga brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

14 § Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar (dock ej för öppna spisar, kaminer och kakelugnar) och ventilationskanaler.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen svarar även bl.a. för;

- Målning av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster.

Detsamma gäller för balkong- och altandörr, samt inglasade partier.

- Vädringsfilter (för ventilationen).
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke, m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutnings-kopplingar på vattenledning samt golvbrunn.
- Brandvarnare.
- Köksfläkt/spiskåpa som utgör del av husets ventilation och som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock ej där bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet.

Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

15 § Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

16 § Ordning och skötsel

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens bekostnad) och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

17 § Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

18 § Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

19 § Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

20 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation.
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t ex ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd, som avses i första stycket, om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

UTHYRNING I ANDRA HAND

21 § Ansökan om andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen/förvaltaren. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyregästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 3 år. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl a följande:

- Tillfälligt arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Provbo i ett samboförhållande
- Sjukdom

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.

Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.

Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt 2 år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda.

Det finns standardkontrakt för uthyrning att köpa bl.a. i bokhandeln.

Samtycke från styrelsen behövs inte;

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

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahands-upplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

22 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bl.a.;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand.

4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem. Se även § 16.

5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

6. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

7. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.

9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

10. 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

Förtydligande: Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten;

1. Om avgiften - när det är fråga om en bostadsrättslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

2. Om avgiften - när det är fråga om lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften, inom den tid som anges i p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Förtydligande: Punkt 3-5 samt 7-9

En uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 får dock, om det är fråga om en bostadsrättslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.