

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Gullvivan 18 i Nyköping

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gullvivan 18 i Nyköping. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande som har samband med boendet utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Nyköping.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen skall beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Närmare bestämmelser om vad som gäller i särskilda fall av försäljning och överlåtelse framgår nedan, se § 42. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskaps prövning får föreningen begära kreditupplysning om den som ansöker om medlemskap.

§ 5

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 6

Bostadsrätten får inte nyttjas av andra än den eller de som förvärvat bostadsrätten. Andra än de som förvärvat bostadsrätten får inte ensamma nyttja bostadsrätten utan styrelsens godkännande.

Registrerade av Bolagsverket

2019-08-15

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make/maka får denne inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätten övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbor med bostadsrättsinnehavaren. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, skall styrelsen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen ansöka om medlemskap i föreningen. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Följder av vägrat medlemskap

§ 8

En överlåtelse är ogiltig för den som betalat för en bostadsrätt men som vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Vad som gäller härom framgår av § 10 och § 42.

Rätt för juridisk person att förvärva bostadsrätt

§ 9

För juridisk person gäller att medlemskap i föreningen skall prövas utifrån vad som anges i § 4 och § 5, samt vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 10

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten under en övergångstid som styrelsen bestämmer. Inom sex månader efter dödsfallet skall styrelsen uppmana dödsboet lämna besked om att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning efter ansökan av styrelsen till Kronofogdemyndigheten.

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

Formkrav vid överlåtelse

§ 11

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

Föreningens organisation

§ 12

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 13

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Styrelsens årsberättelse skall bestå av resultaträkning, balansräkning och av en förvaltningsberättelse. Revisorerna skall upprätta en revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 14

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma

§ 15

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie och senast två vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

Motioner och förslag från styrelsen

§ 16

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka efter kallelsen. Ingivna motioner liksom förslag som initierats av styrelsen skall senast en vecka före stämman anslås och/eller lämnas ut till medlemmarna.

Dagordning

§ 17

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden att justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelsen behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer och valberedning för mandatperioden till nästa ordinarie stämma. Likaså ersättningar till övriga med fasta uppdrag i föreningen
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. övriga i kallelsen anmälda ärenden

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

Röstning

§ 18

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

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

Ombud och biträde

§ 19

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 20

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. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 21

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§ 22

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

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 23

Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser.

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

§ 24

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 25

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 26

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 och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 39.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 28

Revisorerna skall till antalet vara minst en och högst två, samt en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelse ska tillhandahålla årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor innan årsstämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 14 dagar för årsstämma.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 29

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten får beräknas och debiteras efter förbrukning.

§ 30

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättsinnehavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättsinnehavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 31

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 32

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 31.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 33

Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rums antal och övriga utrymmen
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättsinnehavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 34

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättsinnehavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 39 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättsinnehavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, dusch munstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spis kåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

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

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättsinnehavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättsinnehavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättsinnehavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 35

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättsinnehavaren enligt § 34 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 36

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

§ 37

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 38

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 34 i sådan utsträckning 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 föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§ 39

Bostadsrättsinnehavaren 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, ventilation eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

§ 40

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han eller hon 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. Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 41

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 38.

När bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

§ 42

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke skall begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte omedelbart i samband med att 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.

Styrelsen skall begära information från förvärvaren om hur bostadsrätten ska nyttjas.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse får förenas med villkor.

§ 43

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

§ 44

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 45

Avsägelsen skall göras skriftligen hos 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.

Förverkandeanledningar

§ 46

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren utan skriftligt godkännande från styrelsen upplåtit användningen av sin bostad i andra hand.
(behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,)
4. om lägenheten används för annat ändamål än för bostadsändamål,
5. om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 40 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf gäller en bostadsrättsinnehavare.

8. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 41 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

§ 47

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 46 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 46 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättsinnehavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 46 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 40.

§48

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 46 p 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren 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 som avses i § 40 tredje stycket.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 46 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 46 p 3 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§49

Är nyttjanderätten enligt § 46 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften när det är fråga om en bostadslägenhet betalas inom tre veckor från det att bostadsrättsinnehavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättsinnehavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 46 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.

§50

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 46 p 1 eller 6–8 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i § 46 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 § 46 p 2 och bestämmelserna i § 51.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 48 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 51.

Vissa övriga meddelanden**§51**

Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 7, § 38, § 40, § 46 p 1 och § 48, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning**§52**

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 46, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Upplösning**§53**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 54

Ändring av stadgar sker i enlighet med vad som anges i Bostadsrättslagen. Även i övrigt gäller utöver dess stadgar vad som anges i nämnda lagstiftning.

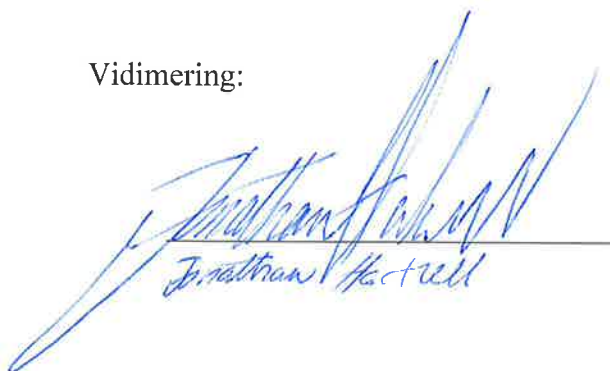
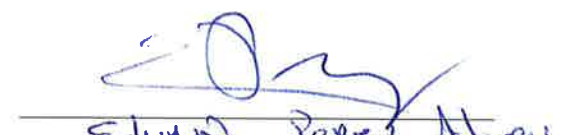
Stadgarna ersätter stadgar antagna den 28 april 2011.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor.

Namnteckningar av styrelse ledamöter vid föreningsstämma 2018-04-19

 Bo Marcusson	 Stefan Andersson	 Birgitta Wallin
---	---	--

Vidimering:

 Jonathansson	 Eduardo Perez Abreu
--	---

Namnteckningar av styrelseledamöter vid föreningsstämma 2019-04-25

 Bo Marcusson	 Stefan Andersson	 Birgitta Wallin
---	---	--

Vidimering:

 Eduardo Perez	 Jonathansson
--	--