

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen

Domprosten

i

Härnösand

Innehåll

	Sid.
Firma, ändamål och säte	3
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	3-4
Insats, avgifter mm	5
Föreningens fonder	5
Styrelsen	6-7
Föreningens räkenskapsår och revision	7-8
Föreningsstämma	8-9
Fastighetens underhåll	10
Bostadsrättsföreningens ansvar	10
Bostadsrättshavarens ansvar	10-12
Förändringar i lägenheten	12
Uthyrning i andra hand	12
Förverkande av hyresrätt	13-14
Avsägelse av bostadsrätt	14
Särskilda bestämmelser	14
Annan lagstiftning	15

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Domprosten

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 styrelse har sitt säte i Härnösands kommun, Västernorrlands län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 § Upplåtelsens omfattning

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

3 § Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i kap 5 bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

4 § Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

5 § 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.

6 § Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast 4 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap får inte, enligt lag vägras på diskriminerande grund så som 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 bostadsrättsföreningen, har en s k kamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

7 § 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.

8 § Bodelning, arv, testamente

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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

9 § 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 arvskifte 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

10 § Överlåtelse till juridisk person

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

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

11 § Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

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

12 § 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.

13 § Solidariskt ansvar

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, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

INSATS, AVGIFTER MM

14 §

Styrelsen fastställer insats och årsavgift samt avgifter för garage, bilplatser och andra utrymmen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgifterna betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

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

Övriga avgifter

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

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

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om inte avgifterna betalas i 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.

FÖRENINGENS FONDER

15 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll(underhållsfond)
- Dispositionsfond

Till yttre underhållsfond skall årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhållsplanen, dock med en summa som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. De överskott som kan uppstå skall balanseras mot dispositionsfonden.

16 § STYRELSEN

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

Antalet styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter väljs för en period av två (2) år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, dock minst två (2) av styrelseledamöterna vara ett (1) år. Mandattiden för suppleanter är ett (1) år.

Krav på ledamöter och suppleanter

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § i föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsens ansvar och jäv

Styrelsen har ett solidariskt ansvar och ska därför teckna en ansvarsförsäkring. 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.

Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är endast beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter. Det får dock inte understiga tre ledamöter till antalet.

Sammanträde

Styrelsen ska hålla minst sex protokollförda sammanträden per år. Dessa ska vara jämt fördelade över året. Närvarande på styrelsens möten ska alltid antecknas.

Beslut om inteckning mm

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt mm

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Vicevärd

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 skall ej vara ordförande i styrelsen

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

Meddelanden, föreskrifter

Meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller läggs i lägenheternas brevkast.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

17 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

18 § Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person som sägs i 8 kap. 7 § 1 st 3 pkt i lag om ekonomiska föreningar.

19 §

Revisorerna ska granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska ange berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet

åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

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

Revisorerna ska få årsredovisningen sig tillsänd senast sex veckor före föreningsstämman. Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

20 § Årsredovisning och revisionsberättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 21

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter räkenskapsårets slut.

Extrastämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

22 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till ordinarie 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 e-post, utdelning eller genom postbefordran senast två (2) veckor före ordinarie och senast två (2) veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex (6) veckor före stämman, och vid extrastämma, senast två (2) veckor efter att begäran om extrastämma kom in till styrelsen från medlemmar eller revisor.

Om det krävs för att ett föreningsstämmbeslut skall 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.

23 § 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.

24 § Motioner

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en månad före föreningsstämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 lämna meddelande om ärenden som anmälts i den ordning och förelägga stämman förslag senast två veckor före stämman.

25 § 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 dess stadgar och enligt lag.

26 § Ombud vid röstning

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar eller syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

27 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

28 § Ändring av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fastställs på föreningsstämma och minst 2/3 av de röstberättigade på stämman gått med på ändringen.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos bolagsverket.

29 § Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av sekreterare för stämman.
5. Val av en person som jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Fastställande av dagordning.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisionsberättelsen.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
16. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman.
19. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 samt 20 i ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

30 §

Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområde) är väl underhållna och hålls i gott skick. Besiktning av föreningens egendom ska ske i erforderlig omfattning, och i enlighet med föreningens underhållsplan.

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 för föreningens fastighet.

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 i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

31 § Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt § 32.

Bostadsrättsföreningen svarar också 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 och ventilationskanaler.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de

anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det i förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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

33 § Ordning och skötsel

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att inte utsätta andra medlemmar för sanitär olägenhet, 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 någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning. Kriminellt belastade personer eller farliga djur, får ej inhysas i föreningens fastighet. Farliga varor får ej heller finnas.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i vare sig fastigheten eller i lägenheten.

34 § Störningar i boendet

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

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rätta 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 40 §.

Med hänvisning till byggnadens ventilationssystem råder rökförbud inom hela fastigheten, såväl inom byggnadens gemensamma delar, balkonger och markområde. Förbudet gäller inte inom den egna lägenheten.

35 § Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än den är avsedd för.

36 § Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utöva arbete som föreningen svarar för.

37 § Försäkring

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

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

38 §

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

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation.
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, tex ändrad planlösning.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att införskaffa och bekosta erforderliga beslut för åtgärder som kräver anmälan, bygglov eller annat myndighetsbeslut.

UTHYRNING I ANDRA HAND

39 § Ansökan om andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning ska skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand som tex:

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

Om tillstånd för andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

- Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas 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.

FÖRVERKANDE AV HYRESRÄTT

40 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas, bl a.;

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldatum anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldatum, eller när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfalldatum.
3. Om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. Om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem. Se även 33 §.
5. Om lägenheten används till annat ändamål än det avsedda.
6. Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten har 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 det 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.

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

41 § Återvinnande av nyttjanderätt

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1 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 bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på ett sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§

bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon 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 40 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör behålla lägenheten.

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

42 § Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § punkterna 1 eller 4-8 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 3 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 40 § 2 och bestämmelserna i 41 § 3 stycket är tillämplade.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 40 § tillämpas övriga bestämmelser i 41 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

En uppsägning ska vara skriftlig.

43 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

44 § 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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

45 § Föreningens upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses ska sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas, i förhållande till insatserna.

46 § Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer, ska motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.