

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1

Organisationsnummer 769606-2665

Föreningens namn och ändamål	2
Särskilda bestämmelser	2
Räkenskapsår	2
Medlemskap	2
Avgifter, andelstal och insatser	3
Avsättningar och användning av årsresultat	4
Styrelse och revisorer	4
Valberedning	7
Föreningsstämma	7
Upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt	9
Bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter	10
Övriga bestämmelser	14

Föreningens namn och ändamål

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, normalt före den 15 april, dock senast innan juni månads utgång. Stämma ska hållas i den ort där styrelsen har sitt säte.

Räkenskapsår

5 §

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

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Föreningen har skyldighet att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om:

- 1) varje medlems namn och postadress,
- 2) tidpunkt för medlemmens inträde i föreningen,
- 3) den bostadsrätt som medlemmen har, samt
- 4) uppgift om medlemmens telefonnummer och e-postadress.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange:

- 1) lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
- 2) dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
- 3) bostadsrättshavarens namn, samt
- 4) insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna ska genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadslägenhet får endast ske till fysisk person.

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han får stå kvar som medlem.

7 §

Medlemskap kan beviljas fysisk 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 vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

8 §

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

9 §

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

Avgifter, andelstal och insatser

10 §

För bostadsrätten utgående årsavgift, insats och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Justering av årsavgift ska aviseras minst tre månader i förväg.

Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift, till belopp som täcker föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 11 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för värme, varm- och kallvatten, renhållning, elektrisk ström och radiatorfilter som ska erläggas efter förbrukning eller per andelstal. Avgift för TV, bredband, telefoni och bostadsrättstilläggsförsäkring skall erläggas per lägenhet.

Om inte årsavgiften, eller övriga förpliktelser, till föreningen betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodag till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavare med 2,5% av gällande prisbasbelopp. Föreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavare med 1% av gällande prisbasbelopp.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen anger. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsresultat

11 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen i enlighet med föreningens underhållsplan, dock minst 0,4 % av fastigheternas taxeringsvärde

Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Föreningen kan redovisa underskott i ett eller flera år och ha en ansamlad förlust i det Egna Kapitalet, under förutsättning att likviditeten klarar de löpande kostnaderna och att det satts av tillräckligt med pengar för kommande underhåll. För detta skall det redogöras i förvaltningsberättelsen.

Styrelse och revisorer

12 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter samt minste en (1) och högst fyra (4) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ordförande väljs för ett år. Ledamöter väljs för två år. Två av ledamöterna ska väljas (växelvis) varje år, utöver eventuella fyllnadsval av ledamöter. Suppleanter väljs för ett år.

13 §

Stämman väljer ordförande enligt 12 §. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Rösträtt vid ett möte har ledamöter och/eller suppleanter som ersätter ledamot vid dennes frånvaro. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

14 §

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer och lekmanrevisor.

15 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

16 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en fristående förvaltningsorganisation.

17 §

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

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Ansökan om att begära föreningen i konkurs får ske först efter tre fjärdedels majoritetsbeslut vid ordinarie föreningsstämma eller extra föreningsstämma.

18 §

Det åligger styrelsen:

- att kalla till föreningsstämma,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse),
- att lämna redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning),
- att lämna redogörelse för föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt årets kassaflöde (kassaflödesanalys),
- att senast sex veckor innan den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret,
- att skyndsamt beakta anmärkningar framförda av föreningens revisor. Dessa anmärkningar ska omgående tillställas föreningens lekmannarevisor,
- att på lekmannarevisorns begäran lämna ut handlingar och uppgifter till denna,
- att upprätta budget och fastställa avgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att upprätta, följa och löpande uppdatera tre- och femåriga resultat- och likviditetsbudgetar,
- att upprätta, följa och löpande uppdatera en detaljerad underhållsplan som omfattar 50 års underhåll, för att bevara föreningens fastigheters långsiktiga värde. Planen ska innehålla en uppskattad kostnad för de förväntade årliga underhållsåtgärderna,
- att tillgängliggöra budget, ekonomiska flerårsplaner och underhållsplanen för revisor och lekmannarevisor,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och på föreningsstämman redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt
- att minst två gånger per år anordna informations- och diskussionsmöten och vid dessa presentera den ekonomiska situationen, inklusive avstämning mot årsbudget, likviditetssituation, avgiftsförändringar, status på fastigheterna och annan information av betydelse.

19 §

En revisor, med eller utan suppleant, och en lekmannarevisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisor behöver inte vara auktoriserad eller godkänd.

Lekmannarevisorn skall vara medlem i bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1.

Det åligger revisor/er:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma lämna revisionsberättelse till styrelsen. Det åligger lekmannarevisor:
- att på föreningsstämmans uppdrag granska styrelsens arbete i de delar som revisorns granskning inte omfattar,
- att särskilt granska hur fattade beslut på stämma och inom styrelsen följs upp och/eller genomförs,
- att särskilt granska hur planerade arbeten enligt underhållsplanen genomförs,
- att särskilt granska hur upphandlingar av tjänster och entreprenader går till, samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma lämna en berättelse över sin granskning till styrelsen.

Valberedning

20 §

En valberedning ska väljas för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska arbeta i enlighet med god valberedningssed*.

Dess uppgift är att lämna förslag till ordförande, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisor och eventuell revisorssuppleant samt lekmannarevisor.

Valberedningen ska lämna förslag till arvoden.

**Med god valberedningssed avses exempelvis att valberedningen för protokollförda möten.*

Föreningens medlemmar ges möjlighet att framföra förslag till styrelse och övriga förtroendeuppdrag. Samråd genomförs med sittande styrelse och övriga förtroendevalda. Verkar för att styrelse och övriga förtroendevalda sammantaget har kompetens och erfarenhet för förvaltning och utveckling av föreningens fastigheter, att valberedningens förslag beaktar jämställdhet, mångfald och möjligheter att friktionsfritt samarbeta.

Föreningsstämma

21 §

Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Stämman får inte fatta beslut i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om föreningsstämma ska ta ställning till förslag av ändring i stadgar ska fullständigt förslag hållas tillgängligt från kallelsetidpunkten tills stämman äger rum.

Kallelse till stämma ska ske tidigast sex veckor innan stämman och senast två veckor innan stämman även i de fall den ordinarie eller extrastämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

Samtliga medlemmar ska kallas till föreningsstämma genom e-post, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter och på föreningens hemsida. Kallelse och övriga handlingar ska även publiceras på föreningens hemsida.

Styrelsen ska kalla till extrastämma:

1. då styrelsen finner skäl därtill
2. då detta skriftligen begärts av revisor/lekmannarevisor eller
3. då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar för uppgivet ändamål skriftligen begär det.

22 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma (motion) ska skriftligen framställa sin begäran hos (lämna sin motion till) styrelsen, senast den 1 februari det aktuella året

23 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Öppnande
2. Upprättande av förteckning över röstberättigade medlemmar samt fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om ordförandes val av sekreterare vid stämman
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av besiktning av föreningens fastigheter samt behov av underhåll
9. Resultat av revision
 - 9:1 Föredragning av revisorns berättelse
 - 9:2 Föredragning av lekmannarevisorns berättelse
 - 9:3 Styrelsens kommentarer till revisorernas berättelser
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Information om budget
14. Beslut om arvoden åt styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktionärer som exempelvis lekmannarevisor
15. Val av ordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och ev. revisorssuppleant
18. Val av lekmannarevisor
19. Val av valberedning
20. Motioner och propositioner, vilka angivits i kallelsen
21. Avslutande

På extra stämma ska utöver punkt 1-6 och 22 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen.

24 §

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
- att om omröstning/votering har skett, ska resultatet anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna och publicerat på föreningens hemsida.

25 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo, närstående eller god man. Ombud ska förete skriftlig, underskriven och dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo, närstående eller god man. Biträde har yttranderätt.

Beslut vid föreningsstämman kan fattas genom acklamation (omröstning med ja-rop) eller genom räkande av avgivna röster (omröstning/votering). Omröstning kan vara öppen eller sluten. En närvarande röstberättigad medlem kan påkalla sluten omröstning.

- Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna.
- Blankröst är inte en avgiven röst.
- Vid lika röstetal vid beslut gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.
- Vid lika röstetal vid val (personval) avgörs frågan genom lottning.
- Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet.
- Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense därom eller om tre fjärdedels majoritet uppnås vid den andra stämman.
- Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen har gått med på beslutet eller om tre fjärdedels majoritet uppnås vid den andra stämman och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt

26 §

Bostadsrättslagens bestämmelser om upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt samt för rätt att utöva bostadsrätten efter övergång ska tillämpas.

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.

27 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av byggnader och mark. Detta gäller även balkong, altan och takterrass.

Bostadsrättshavaren svarar för det inre underhållet av lägenheten. Det åligger bostadsrättshavare att själv teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten,
- vattenledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation (med undantag för radiatorfilter), el och tele/datakablar om de befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter,
- svagströmsanläggningar,
- målning av radiatorer,
- glas och bågar i lägenhetens innerfönster, innersidorna i lägenhetens ytterfönster samt innersidorna av lägenhetens ytterdörrar, Detsamma gäller för fönsterdörrar.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för:

- målning/oljning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar,
- anskaffning av filter till radiatorer,
- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, och ventilation om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- eldstäder med rökgångar,
- att tillhandahålla brandvarnare.

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detsamma gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. Bostadsrättshavaren ansvarar för att avrinning för dagvatten inte blockeras.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för snöröjning och bortforsling av snö från föreningens hustak.

29 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

30 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

31 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

32 §

Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka till styrelsen rörande väsentliga förändringar.

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

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

Med väsentlig förändring avses alltid ändring av markanläggning.

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

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han begära att hyresnämnden prövar frågan.

33 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han ska rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen, i överensstämmelse med ortens sed, meddelar. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

34 §

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.

När bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

35 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges och vilken tid den ska pågå. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Exempel på skäl då tillstånd ska lämnas är när bostadsrättshavaren ska eller vill:

- prova på ett sammanboende
- studera eller arbeta på annan ort
- vistas på sjuk- eller vårdhem
- göra militärtjänstgöring eller annan av myndighet lagstadgad plikttjänstgöring
- vårda anhörig

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket i denna paragraf.

Ger styrelsen inte samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

36 §

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

37 §

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

38 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
5. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa en giltig anledning till detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
11. bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 32 § första eller andra stycket.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

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

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

Övriga bestämmelser

39 §

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

40 §

Om föreningen upplöses eller likvideras ska bestämmelser i bostadsrättslagen tillämpas.

Tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas.
2. Överskott efter dispositioner enligt 1. ska fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas andelstal.

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

41 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lag om ekonomisk förening och andra tillämpliga lagar. Föreningen har utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.