

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJEVÄGEN 1-3 I BROMMA

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smedjevägen 1-3.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken kan användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Föreningens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms Kommun.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Medlemskap och upplåtelse

§ 4

Föreningens medlemmar utgöres av

- a) föreningens stiftare intill den föreningsstämma, som följer närmast efter det att det statliga bostadslånet utbetalats eller slutfinansiering av föreningens fastighet ordnats på annat sätt, i fortsättningen kallad avlämningsstämma.
- b) fysiska och juridiska personer som efter ansökan därom av styrelsen antagits som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall beviljas, om den sökande erhåller bostadsrätt genom föreningen eller styrelsen i annat fall finner det vara till särskild fördel för föreningen.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen. Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Den som innehar bostadsrätt skall styrka innehavet. Skall bostadsrätten företrädas av flera än en medlem bör av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, få denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs ovan är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom tex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Utan hinder får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller närstående eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektivet godtagbara skäl inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avgifter och fonder

§ 6

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

§ 7

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 beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

För annan bostadsrättslägenhet än bostad har styrelsen rätt att tillämpa skälighetsprincip, om kostnaderna för vatten, elkraft m m inte får täckning i årsavgiften enligt den fördelningsgrund som grundavgifterna utgör.

§ 8

Inom föreningen skall bildas föreningens reparationsfond och bostadsrättshavarnas reparationsfond.

Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas upp efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§ 9

Föreningens reparationsfond bildas genom årliga avsättningar av lägst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet samt därutöver lägst 0,3 % av den del av anskaffningskostnaden som hänför sig till lägenheter som inte är upplåtna med bostadsrätt. Medel ur fonden får endast användas till att bestrida kostnader för reparationer, som enligt § 28 med de i § 29 angivna undantagen inte skall betalas av bostadsrättshavaren.

§ 10

Bostadsrättshavarens reparationsfond bildas genom årliga avsättningar uppgående till lägst 0,3 % av den del av anskaffningskostnaden som hänför sig till lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. På fonden inestående medel disponeras av bostadsrättshavarna för reparationer, underhåll och förbättringar i lägenheten.

För varje bostadsrätt skall särskild avräkning föras över avsättningar till och uttag ur fonden, som avser bostadsrätten.

Föreningsfrågor

Föreningens organisation

Styrelse

§ 11

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningens hus enligt § 1 är beläget.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Den kan därjämte utse vicevärd.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslut.

Styrelsen kan delegera beslutsfattande till särskilt utskott.

§ 13

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 14

Föreningens räkenskapsår avslutas för varje verksamhetsår. Verksamhetsåret skall omfatta tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

Styrelsen skall före den 30 april närmast efter räkenskapsårets utgång till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 15

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, inteckna eller på annat sätt avhända föreningen dess fasta egendom, hus eller tomträtt.

§ 16

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 17

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleant.

§ 18

Revisorerna skall verkställa årsrevision 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.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsen ledamöter samt yttra sig över

styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

§ 19

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast 30 dagar efter det styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma, vid vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 21

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv vardagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse och senast före nästföljande juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med avgivande av ändamålet med stämman.

§ 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av protokollförare
- c) val av två justeringsmän
- d) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- e) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- f) styrelsens årsredovisning
- g) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- h) fastställande av resultat- och balansräkning
- i) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- j) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- k) fråga om antal styrelseledamöter
- l) fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- m) val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) val av revisorer och suppleanter
- o) fråga om tillsättande av valberedning
- p) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-e ovan förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till denna.

§ 23

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen på väl synlig plats inom föreningens fastighet anslår kallelse med uppgift om tid och plats för stämman senast fjorton vardagar före stämman. Därvid skall anges att ärenden enligt § 22 i stadgarna förekommer till behandling.

Kallelse får utföras tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast sex vardagar före extra stämma. 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
 - föreningens försättande i likvidation eller
 - föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Revisorerna och dessas suppleanter bör om så erfordras kallas personligen.

Styrelsen skall på enahanda sätt senast sex vardagar före ordinarie stämma i förekommande fall anslå ärenden som enligt § 22 punkt p) skall behandlas vid stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sex vardagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 24

Motionsrätt

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 anslå ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag.

§ 25

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 4 är medlemmar i föreningen, en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll får företräda denne som ombud.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 38 punkt 1 äger inte rösträtt.

§ 26

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

§ 27

Valbara till uppdrag som avses i § 22 punkt m) och n) är personer som anges i lagen som ekonomiska föreningar § 22 och bostadsrättslagen samt den som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat.

- Ytskick på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och inredningar ned tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. 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, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet, egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 29

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet 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, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring 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 samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen såsom ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 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.

§ 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen. När bostadsrättshavaren 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 för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se 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 deras art eller omfattning.

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

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 28 i sådan utsträckning att annans säkerhet 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 bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt §28 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 bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard

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

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

§ 32

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. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 33a

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand.

§ 33b

Bostadsrättshavaren är ansvarig att närvara vid föreningens obligatoriska aktiviteter antingen själv eller genom ombud.

§ 34

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

§ 35

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Om inget annat överenskommes svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnaderna för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

§ 36

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.

Medlem som inte är bostadsrättshavare, men vunnit inträde i föreningen i anslutning till bestämd bostadsrätt kan av föreningen uteslutas ur föreningen vid flyttning från föreningens fastighet.

§ 37

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förefaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

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

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

2. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,

4. 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 fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 28 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 32 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller

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

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåtit att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 38 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 38 p 2 får dock, om det är fråga om en

bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren 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 § 38 p 6 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.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 38 p 1-4 eller 6-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte 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 § 31. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 38 p 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 38 p 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 38 p 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§40

Är nyttjanderätten enligt § 38 p 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 att bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren har delgivits underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 38 p 1, 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 i 1 eller 2.

§ 41

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 38 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte

föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Övergång av bostadsrätt

§ 42

Bostadsrättshavare som önskar överlåta sin bostadsrätt skall till föreningen lämna uppgift härom senast tre månader före avsedd överlåtelse. Så snart ske kan skall föreningen därefter till bostadsrättshavaren som ledning för bestämmande av överlåtelsepriset lämna erforderliga uppgifter om lägenheten, vilka finns hos föreningen tillgängliga. Bostadsrättshavaren och köparen skall snarast till föreningen redovisa överlåtelser.

Överlåtelser skall ske hos föreningens vicevärd eller annan person som föreningen utsett att sköta överlåtelserna inom föreningen. Därvid skall erforderliga handlingar undertecknas och likvid erläggas på sätt som parterna avtalat.

§ 43

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, få denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

§ 44

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtarens solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtarens i dennes egenskap av bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser

§ 45

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

§ 46

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 47

Bostadsrättshavare 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, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,

4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.