

Stadgar

För Bostadsrättsföreningen Spritsen

Organisationsnummer 769628-5043

Innehåll

OM FÖRENINGEN	3
§ 1 Namn och säte	3
§ 2 Ändamål	3
§ 3 Medlemskap, upplåtelse och överlåtelse.....	3
§ 4 Medlemskapsprövning - juridisk person.....	3
§ 5 Medlemskapsprövning - fysisk person	4
§ 6 Andelsägande	4
§ 7 Årsavgift, upplåtelseavgift och ändrad insats	4
§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift.....	4
§ 9 Avgift för andrahandsupplåtelse och övriga avgifter.....	4
§ 10 Dröjsmål med betalning	5
FÖRENINGSSTÄMMA	5
§ 11 Föreningsstämma	5
§ 12 Motioner.....	5
§ 13 Extra föreningsstämma	5
§ 14 Dagordning	5
§ 15 Kallelse	6
§ 16 Rösträtt.....	6
§ 17 Ombud och biträde.....	6
§ 18 Röstning och jäv	6
§ 19 Resultatdisposition.....	7
§ 20 Valberedning.....	7
§ 21 Stämmans protokoll	7
STYRELSE OCH REVISORER	7

§ 22	Styrelsens sammansättning	7
§ 23	Konstituering.....	7
§ 24	Styrelsens protokoll	7
§ 25	Beslutsförhet och röstning	7
§ 26	Beslut i vissa frågor	8
§ 27	Firmateckning	8
§ 28	Styrelsens åligganden.....	8
§ 29	Utdrag ur lägenhetsregistret	8
§ 30	Räkenskapsår och årsredovisning	8
§ 31	Revisor och revisionsberättelse.....	9
ANSVAR OCH RÄTTIGHETER		9
§ 32	Bostadsrättshavarens ansvar	9
§ 33	Förändring i lägenhet eller lokal	10
§ 34	Föreningens ansvar och rättigheter	11
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN		11
§ 35	Användning av bostadsrätten	11
§ 36	Tillträdesrätt	11
§ 37	Andrahandsuthyrning och inneboende.....	11
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN		12
§ 38	Förverkandegrunder	12
§ 39	Uppsägning och tvångsförsäljning	12
ÖVRIGT		12
§ 40	Meddelanden	12
§ 41	Parkeringsplats	12
§ 42	Framtida underhåll	13
§ 43	Utdelning, upplösning och likvidation.....	13
§ 44	Tolkning	13
§ 45	Stadgeändring	13

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn och säte

Föreningens namn(firma) är Bostadsrättsföreningen Spritsen. Styrelsen har sitt säte i Sköndal, Stockholms kommun.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 Medlemskap, upplåtelse och överlåtelse

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten eller använda lokalen endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap i föreningen ska ske på sådant sätt som styrelsen bestämmer. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast avgöra frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens eller lokalens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även det anges. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren äger fritt (dock inte till juridisk person) överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen och i ansökan ange namn, personnummer och adress. Till medlemskapsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgifter om den lägenhet eller lokal som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

§ 4 Medlemskapsprövning - juridisk person

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga godkännande. 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 från styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet eller lokal.

§ 5 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den, som har övertagit en bostadsrätt, 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, sexuell läggning, etnisk tillhörighet, funktionshinder, religion eller annan trosuppfattning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrättslägenheten efter förvärvet innehas av dennes barn, syskon, föräldrar, make/maka, registrerade partner eller sådan sambo på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Årsavgift, upplåtelseavgift och ändrad insats

Föreningens löpande verksamhet finansieras bland annat genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till dess andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom fjärrvärme, varmvatten, konsumtionsvatten, renhållning och sophämtning ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet/lokal. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

För arbete vid överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av en bostadsrätt får föreningen ta ut en pantsättningsavgift med ett belopp motsvarande högst 1,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

§ 9 Avgift för andrahandsupplåtelse och övriga avgifter

För arbete vid andrahandsupplåtelse av en lägenhet får föreningen ta ut avgift med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp.

Om en lägenhet upplåts under 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 lägenhetsinnehavare 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 bostadsrättslag eller annan författning.

§ 10 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller andra förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

§ 12 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta till styrelsen senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 13 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av medlemmar som tillsammans omfattar minst två hela röster av samtliga röstberättigade.

§ 14 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 5) Val av en eller två protokolljusterare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av dagordningen
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 15 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie stämma och extra föreningsstämma. Kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller via mail.

§ 16 Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter/lokaler har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 17 Ombud och biträde

Medlem får utöva rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får företräda högst två (2) medlemmar. Ombud får endast vara annan medlem, medlemmens myndiga barn, syskon, föräldrar, make/maka, registrerade partner eller sådan sambo på vilka sambolagen tillämpas och god man.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämma.

§ 18 Röstning och jäv

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är en inte angiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Vid personval ska slutna omröstning genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågan om:

- 1) talan mot sig själv
- 2) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen
- 3) talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

§ 19 Resultatdisposition

Det över eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 20 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personalval och förslag till arvoden.

§ 21 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1) att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
- 2) att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- 3) att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 22 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst tre suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. Ledamot och suppleant kan omväljas.

§ 23 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 24 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträde ska föras protokoll som justeras av ordförande och ytterligare minst en ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter, revisorer och vid behov av ekonomisk förvaltare.

§ 25 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 26 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavare 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.

§ 27 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två styrelseledamöter i förening.

§ 28 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets slut (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning: föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som föreskrivs i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman
- att ansvara för den ekonomiska och tekniska förvaltningen av föreningen. Förvaltningen kan utföras av extern leverantör efter beslut av styrelsen.

§ 29 Utdrag ur lägenhetsregistret

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrätt.

§ 30 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Årsredovisningen ska lämnas till revisorn senast sex veckor innan föreningsstämman. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 31 Revisor och revisionsberättelse

Föreningsstämma ska välja en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter. De väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. De behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen upprätta en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorn ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

ANSVAR OCH RÄTTIGHETER

§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten eller lokalen med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även förråd, mark och uteplats, om sådana ingår i upplåtelsen. Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavare endast för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande glas, vädringsfilter och tätningslister samt all målning, förutom utvändigt målning av fönster
- ytterdörr och tillhörande lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr inklusive glas
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, karmar, foder och stuckaturer
- golvvärme
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet eller lokal
- undercentral (säkrings-skåp) och därifrån utgående el-ledningar i lägenheten, brytare, eluttag kanalisationer och fasta armaturer
- i lägenheten installerade informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera)
- brandvarnare
- avluftning av radiatorer
- lås och nycklar till bostadsrättens postbox

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavare därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunnen

- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- kranar, blandare, duscharmatur och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymmen svarar bostadsrättshavare för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och köksfläktkanaler om dessa inte är direkt anslutna till fastighetens övriga ventilationssystem
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse. Gäller även för någon som tillhör dennes hushåll, gäst, inneboende eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning. I övrigt i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Ohyra får inte föras in i lägenheten eller lokalen.

§ 33 Förändring i lägenhet eller lokal

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten eller lokalen utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd parabol-antennar, skyltar etc får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

§ 34 Föreningens ansvar och rättigheter

Föreningen ansvarar för reparationer av de stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, informationsledningar och ventilation som föreningen försett bostadsrättslägenheten eller lokalen med. Föreningen ansvarar även för allt underhåll av gemensamma utrymmen, fastighetens utsida och tillhörande markområden.

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

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenheten eller lokalens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavare bekostnad.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 35 Användning av bostadsrätten

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

§ 36 Tillträdesrätt

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

§ 37 Andrahandsuthyrning och inneboende

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke innan. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tidsperiod samt till vem lägenheten ska upplåtas. Upplåtelse i andra hand medges med högst 12 månader i taget.

Det anses inte som andrahandsuthyrning om bostadsrättslägenheten hyrs ut till bostadsrättshavarens barn, syskon, föräldrar, make/maka eller registrerade partner. Bostadsrättshavaren behöver därmed inte vara skriven eller bo på adressen i föreningen.

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer som inneboende i lägenheten under förutsättning att bostadsrättshavare samtidigt stadigvarande bor i lägenheten och att det inte medför men för föreningen. Styrelsen ska informeras innan inneboende flyttar in i lägenheten.

Styrelsen kan fatta beslut om övriga regler för andrahandsuthyrning och inneboende.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN

§ 38 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en en lägenhet eller lokal som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavare till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavare eller den, som lägenheten/lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten/lokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten/lokalen, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltiga skäl för detta
- Bostadsrättshavare inte iakttar ordning och gott skick eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte skiljas från bostadsrätten.

§ 39 Uppsägning och tvångsförsäljning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten/lokalen till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt regler i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 40 Meddelanden

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

§ 41 Parkeringsplats

Parkeringsplatser som tillhör föreningen hyrs i prioritetsordning ut till:

- medlem eller hyresgäst som bor i en lägenhet som tillhör föreningen
- person eller företag som bedriver verksamhet eller hyr lokal i föreningens hus
- utomstående person eller företag.

Hysesavgift för parkeringsplats ska vara enhetlig och fastställs av styrelsen. Medlemmar och hyresgäster som bor i föreningens hus betalar inte moms. Övriga betalar även moms. Styrelsen kan fatta beslut om övriga regler för parkeringsplatsernas nyttjande.

§ 42 Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bruksarea och år. Om föreningen har en av styrelsen fastställd underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

§ 43 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas och lokalernas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas och lokalernas insatser.

§ 44 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslag, lagar om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 45 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.