

Svart text = Nu gällande lydelse som kvarstår

~~Rosa text~~ (genomstruken) = Nu gällande lydelse som stryks

Blå text = Tillkommande text/lydelse

Grön text = Nu gällande lydelse som flyttas – ny placering

~~Grön text~~ (genomstruken) = Nu gällande lydelse som flyttas – tidigare placering

[Grå] = Hakparentes, kommentar som inte ingår i stadgarna. Kan avse tidigare paragraf vid ny numrering eller flyttad text.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

~~FIRMA~~-FÖRENINGSNAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§ 1 Företagsnamn och säte

Föreningens ~~firma~~ företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Lerlåset. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
[§ 27]

§ 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska i sin verksamhet främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, transporter, materialval och avfallshantering.

MEDLEMSKAP

§ 3 Ansökan om medlemskap

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

§ 4 [2] Rätt till medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

§ 5 [7] Medlemskap för fysisk person

Den som förvärvat bostadsrätt får inte vägras medlemskap om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. [Lagkrav] Om det kan antas att förvärvaren eller behörig företrädare för denne för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet

§ 6 Medlemskap vid andelsförvärv

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 7 Medlemskap för juridisk person

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen. [Lagkrav]

UPPLÅTELSE, ~~AV OCH~~ ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 8 Upplåtelse [Gäller när föreningen säljer ut hyresrätter]

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska innehålla parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 9 [5] Överlåtelseavtal

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

~~Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen.~~

~~Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.~~

~~Bestyrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.~~

§ 10 [6] Rätt att utöva bostadsrätt

När bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han **eller hon** har antagits till medlem i föreningen.

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Panträttshavares förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

~~RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT~~

~~§ 7~~

~~Den som förvärvat bostadsrätt får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren eller behörig företrädare för denne för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.~~

~~Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet~~

~~Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.~~

§ 11 [8] Bodelning, arv, testamente m.m.

Har bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiften eller liknande förvärv och har förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 12 [9] Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

§ 13 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 14 [4] Årsavgift och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Årsavgifter fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

~~Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.~~ [Se sista stycket 17 §]

§ 15 Andra avgifter

Upplåtelse-, Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller enligt socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar ~~tillsammans med förvärvaren solidariskt~~ för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 16 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

ANSVAR FÖR MARK, HUS OCH LÄGENHETER

§ 16 [10] Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. ~~Föreningen svarar för husets skick i övrigt.~~ Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, ~~gas~~, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

~~Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens~~

- ~~● Egna installationer~~
- ~~● Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt~~
- ~~● Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationen för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. Svagströmsanläggningar; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp)~~
- ~~● Golvbrunnar, inner och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster, bostadsrättshavaren svarar inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.~~
- ~~● Målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar~~
- ~~● Ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar~~

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd; i kök får endast kolfilterfläktar förekomma, det är inte tillåtet att blockera eller bygga för ventilationsdon.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. icke bärande innerväggar,
- c. till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av bågar, fönster och fönsterdörr,
- d. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av ytterdörren samt för utbyte av ytterdörr; efter beslut av styrelsen kan krav ställas som ska gälla vid utbyte av ytterdörr t.ex. avseende säkerhetsklass, brandklass eller utförande,
- e. innerdörr och eventuell säkerhetsgrind inklusive karmar,
- f. lister, foder,

- g. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
- h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
- j. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m. rengöring av ventilationsdon,
- n. köksfläkt jämte kåpa samt rengöring och byte av filter; gällande fläktar se andra stycket,
- o. brandvarnare,
- p. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 17 Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d. målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av bågar, fönster och fönsterdörr,
- e. ventilationskanal och ventilationsdon,
- f. postbox.

§ 18 Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande vårdslöshet eller försummelse eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne, eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete där för hans eller hennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

~~Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.~~

~~Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.~~

§ 19 Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 20 Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 21 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

§ 22 Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

§ 23 [11] Ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte göra väsentlig förändring i lägenheten utan anmälan till styrelsen. En förändring får aldrig medföra bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och i förekommande fall enligt lag, rekommendationer och föreskrifter.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som innebär ingrepp i en bärande konstruktion, kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Alla ändringar som utförs i kök eller badrum och som ej är av ringa karaktär ska anmälas till styrelsen. ~~Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.~~ [Avser t.ex. markis, iordningställande av egen uteplats på föreningens mark eller inglasning av balkong, sådana åtgärder får bostadsrättshavaren inte göra själv]

§ 24 [13] Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om tillträde skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt därtill, får föreningen hos myndighet hemställa om särskild handräckning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§ 25 [12] Störningar m.m.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

~~Bostadsrättshavaren~~Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

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

~~§ 13~~

~~Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om tillträde skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.~~

~~Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt därtill, får föreningen hos myndighet hemställa om särskild handräckning.~~

§ 26 [14] Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand~~[sic]~~, om han eller hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 27 [15] Inneboende

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

§ 28 [16] Användning i strid med lägenhetens ändamål

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.

~~§ 17~~

~~Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från skriftlig anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.~~

~~Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.~~

~~FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT~~

~~§ 18~~

~~Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan 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 utöver två vardagar från förfallodagen,~~
- ~~2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,~~
- ~~3) om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16, ———~~
- ~~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 underrättat 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 skall iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,~~

- ~~6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,~~
- ~~7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt~~
- ~~8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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.~~

~~§ 19~~

~~Uppsägning som avses i § 18 första stycket 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.~~

~~§ 20~~

~~Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dagen föreningen fick reda på förhållande som avses i § 18 första stycket 4 eller 7 eller inom inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 18 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.~~

~~§ 21~~

~~En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket 8 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 annat sätt.~~

~~§ 22~~

~~Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket 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 om avgiften betalas senaste tolfte vardagen från uppsägningen.~~

~~§ 23~~

~~Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4–6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 18 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.~~

SKADESTÅND

§ 24

~~Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet kan utgöras av bland annat kostnader för styrelsens egna arbeten inklusive sammanträden, ombudskostnader för uppsägning m.m. samt utlägg.~~

TVÅNGSFÖRSÄLNING

§ 25

~~Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.~~

§ 29 Förverkande av nyttjanderätt

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

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 29 §§,

Vållande till ohyra

5. 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 ohyra sprids i huset,

Vanvård eller störningar

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 27 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra

hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 25 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

Brottslig verksamhet m.m.

9. 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. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6–8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 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 första stycket 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 på sätt som anges i 28 §.

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

FÖRENINGSFRÅGOR

~~RÄKENSKAPSÅR~~

§ 30 [28] Räkenskapsår

~~Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.~~

~~MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING~~

§ 31 [32] Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) och förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Förteckningarna skall föras på det sätt och med det innehåll som bostadsrättslagen närmare föreskriver.

Styrelsen skall hålla medlemsförteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

§ 32 [26] Styrelseledamöter

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter och lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till ledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen samt annan person som bedöms vara till gagn för föreningen. Valbar är endast myndig person.

§ 33 [27] Konstituering och styrelsebeslut

~~Styrelsen har sitt säte i Stockholm.~~ Styrelsen konstituerar sig själv. 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.

§ 34 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av dem styrelsen utser, två personer i förening.

RÄKENSKAPSÅR

§ 28

~~Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.~~

§ 35 [29] Styrelsens behörighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 36 Styrelsens åliggande

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för

föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

REVISORER

§ 37 [30] Revisorer

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorssuppleant skall vara en. Den/de väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att

1. verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

~~§ 31~~

~~Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före april månads utgång. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över de av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna~~

~~Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de av revisorerna gjorda anmärkningarna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.~~

§ 38 Valberedning

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst två ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna ska vara sammankallande.

Det åligger valberedningen att

1. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, samt
2. På ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

~~MEDLEMS OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING~~

§ 32

~~Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) och förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).~~

~~Förteckningarna skall föras på det sätt och med det innehåll som bostadsrättslagen närmare föreskriver.~~

~~Styrelsen skall hålla medlemsförteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.~~

~~Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt.~~

FÖRENINGSTÄMMA

§ 39 [33] Ordinarie föreningsstämma och motioner

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 40 [34] Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 41 [36] Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38~~33~~ skall anges i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller ~~postbefordran~~ brev med posten eller e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

§ 42 [35] Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- ~~2) Godkännande av dagordning.~~
- 2) Val av stämмоordförande.
- 3) Godkännande av dagordning.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justerare ~~justeringsmän~~ tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.

- ~~7)~~8) Fråga om närvarorätt
- ~~8)~~9) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- ~~9)~~10) Föredragning av revisorns berättelse.
- ~~10)~~11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- ~~11)~~12) Beslut om resultatdisposition.
- ~~12)~~13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- ~~13)~~14) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, **valberedning** och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- ~~14)~~15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- ~~15)~~17) Tillsättande av **valberedning**
- ~~16)~~18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ~~enligt § 33.~~
- ~~17)~~19) Stämmans avslutande.

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

~~§ 36~~

~~Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev. Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna~~

§ 43 [38] Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 44 [37] Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem **make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man** eller **annan** närstående som varaktigt sammanbor med medlem kan vara ombud. Ombudet skall vara myndig. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, **make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man** eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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 enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

~~§ 38~~

~~Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.~~

BESLUT

§ 45 [39] Beslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

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

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt lag.

FONDERING, TILLGÅNGAR OCH ÖVERSKOTT

§ 46 [40] Underhållsplan och fond

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

~~Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.~~ Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan

~~Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.~~

VINST

§ 47 [41] Vinst

~~Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.~~ Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 48 § balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 48 [42] Föreningens tillgångar vid upplösning

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid möte den 020924 för bildande av bostadsrättsföreningen
betygar i Stockholm samma dag

~~Susann Beckford~~

~~Loveina Khans~~