Registrerades av Bolagsverket
2024-08-20 10:43
R359232/24



Stadgar för
Brf Generalen i Linköping

Org.nr. 769611-2122

Antogs vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 samt extrastämma 2024-06-17

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn och säte 3
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet 3
§ 3 Räkenskapsår 3

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 4 Årsavgift, insats och andelstal 3
§ 5 Upplåtelse-, överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 3
§ 6 Betalningssätt 4

STYRELSE OCH REVISORER

§ 7 Styrelse 4
§ 8 Konstituering och beslutsförhet 4
§ 9 Firmateckning 4
§ 10 Förvaltning 4
§ 11 Protokoll vid styrelsesammanträde 4
§ 12 Avyttring mm 5
§ 13 Årsredovisningshandlingar mm 5
§ 14 Revisor 5

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 15 Ordinarie föreningsstämma 5
§ 16 Extra föreningsstämma 5
§ 17 Kallelse till föreningsstämma 6
§ 18 Motion 6
§ 19 Dagordning 6
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma 6
§ 21 Rösträtt, ombud och biträde 7
§ 22 Röstning 7

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 23 Utdrag ur lägenhetsförteckning 7
§ 24 Formkrav vid överlåtelse 7
§ 25 Rätt att utöva bostadsrätt 8
§ 26 Dödsbo 8
§ 27 Juridisk person 8
§ 28 Bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande 8
§ 29 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter 8
§ 30 Ändamål med bostadsrätten 9
§ 31 Ingrepp i lägenhet 9
§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar 9
§ 33 Bostadsrättsföreningens ansvar 10
§ 34 Bostadsrättshavarens användning av bostadsrätten 10
§ 35 Trivsel- och ordningsregler 10
§ 36 Tillsägelse vid störning 10
§ 37 Ohyra 10
§ 38 Inrymma utomstående 10
§ 39 Andrahandsupplåtelse 11
§ 40 Avhjälpande av brist 11
§ 41 Tillträde till lägenheten 11
§ 42 Avsägelse av bostadsrätt 11
§ 43 A Förverkande av bostadsrätt och dess grunder 12
§ 43 B Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser 13
§ 44 Avflyttning 14
§ 45 Uppsägning 14
§ 46 Tvångsförsäljning 14
§ 47 Vissa meddelanden 14

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH BEHANDLING AV ÅRETS VINST

§ 48 Avsättning 15
§ 49 Underhållsplan 15
§ 50 Behandling av årets vinst 15

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 51 Upplösning 15
§ 52 Stadgar och bostadsrättslag 15
§ 53 Hänvisning till lagar 15

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Generalen. Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

§ 3 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 4 Årsavgift, insats och andelstal

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, planenliga amorteringar och avsättningar i enlighet med § 48.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area, samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

§ 5 Upplåtelse-, överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av den förvärvande bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 3,5% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för överlåtelsen.
För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelsen tas ut av med belopp som maximalt per lägenhet får uppgå till 10% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för uthyrningen.

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

§ 6 Betalningssätt

Avgifter ska betalas på det sätt som anges enligt specifikationen på utsänd faktura.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 7 Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 8 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 10 Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 11 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som varit protokollförare samt en justerare samt ordförande. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelsemedlem och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 12 Avyttring mm

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet eller del av fastigheten. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får, efter styrelsebeslut, ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet.

§ 13 Årsredovisningshandlingar mm

Avseende årsredovisningshandlingar och andra räkenskapshandlingar åligger det styrelsen:

att avge redovisning för 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) samt kassaflödesanalys och noter.

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen, tillgängliga och genast sända dessa till medlemmar som begär det.

§ 14 Revisor

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 15 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

§ 16 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller minst av en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 17 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 18 Motion

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skal skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

1) Stämmans öppnande
2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3) Val av ordförande på stämman
4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5) Fastställande av dagordningen
6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisionsberättelsen
10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13) Beslut om arvoden
14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
15) Val av revisorer och suppleant
16) Val av valberedning
17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
18) Stämmans avslutande

På extra stämma ska endast de ärenden förekomma, för vilka stämman utlysts och som angivits i kallelsen.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämmoordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokollet ska förvaras betryggande.

§ 21 Rösträtt, ombud och biträde

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ett ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får inte utgöras av en juridisk person.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet får inte utgöras av en juridisk person.

§ 22 Röstning

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Om någon vid sluten omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 23 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverket registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten samt
6. datum för utfärdandet

§ 24 Formkrav vid överlåtelse

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen och undertecknas av parterna. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 25 Rätt att utöva bostadsrätt

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om innehavaren är eller antas till medlem i föreningen.
Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta innehavaren som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas

§ 26 Dödsbo

Utan hinder av § 25, första stycket, får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte 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 enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 27 Juridisk person

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i §25, andra stycket, angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Utan hinder av § 25, första stycket, får också en juridisk person 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.

§ 28 Bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 29 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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.

§ 30 Ändamål med bostadsrätten

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

§ 31 Ingrepp i lägenhet

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

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

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får denne begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, ev garage/parkeringsplatser, balkong, terrass och uteplats på gårdsbjälklag, eller andra lägenhetskomplement om sådana ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt och

- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.
- braskamin

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavare se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

För reparationer på grund av ohyra, brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. egen vårdslöshet, försummelse eller

2. vårdslöshet eller försummelse av
   a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst
   b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller

c) någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Utöver nämnd fördelning av ansvar i stadgarna, så gäller föreningens aktuella instruktion, ”Vem svarar för underhållet” I denna specificeras detaljerat ansvaret mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening.

§ 33 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättsföreningen svarar för målning av synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Bostadsrättsföreningen svarar för givare gällande förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med.

§ 34 Bostadsrättshavarens användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

§ 35 Trivsel- och ordningsregler

Bostadsrättsföreningen kan anta trivsel- och ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavare ska följa bostadsrättsföreningens dokument “Trivsel- och ordningsregler”.

§ 36 Tillsägelse vid störning

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningar omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

§ 37 Ohyra

Om bostadsrättshavare vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 38 Inrymma utomstående

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

§ 39 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 30 §.
Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 40 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 §, eller utför en tillståndspliktig förändring av lägenheten utan lov enligt (31 §), så att någon 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.

§ 41 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 40 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 42 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens givare.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogden.

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

§ 43 A Förverkande av bostadsrätt och dess grunder

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

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

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

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

4. Annat ändamål
om lägenheten används för annat än det avsedda ändamålet,

5. Inrymma utomstående
Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra
Om bostadsrättshavare vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenhet, om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande
Om lägenheten vanvårdas på något sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar ordning och gott skick eller följer bostadsrättsföreningens ”Trivsel och ordningsregler”,

8. Vägrat tillträde
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när så behövs och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt
om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del, eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,

11. Olovliga åtgärder
om bostadsrättshavaren utan styrelsens eller hyresnämndens behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 31 och §34.

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

§ 43 B Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Hänvisning till 43 A § punkt 3-5,7-9 och 11
Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Hänvisning till 43 A § punkt 1-6,7-9 och 11
Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5, 7-9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjande är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.
Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Hänvisning till 43 A § punkt 2
Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten;

- om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

- om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det en fråga om bostadslägenhet får en bostadrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften 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 betalar avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.
Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

Hänvisning till 43 A § punkt 3 och 11
Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3 om det är en fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.
Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.
Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Hänvisning till 43 A § punkt 10
En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 44 Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 43 A § punkt 1, 2, 5-8 eller 10, är denne skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 43 A § punkt 3, 4 , 9 eller 11 får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 43 A § punkt 2 och bestämmelserna i 43 B § punkt 2 andra stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 43 B § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 43 B § punkt 2.

§ 45 Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 46 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 43 A-B § §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogden efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 47 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, med brev eller på det sätt som föreningen normalt använder för digital kommunikation.

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH BEHANDLING AV ÅRETS VINST

§ 48 Avsättning

Avsättning ska göras för löpande underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

§ 49 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en teknisk underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt,
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 50 Behandling av årets vinst

Den vinst eller förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska efter underhållsfondering balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 51 Upplösning

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

§ 52 Stadgar och bostadsrättslag

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

§ 53 Hänvisning till lagar

De lagar som hänvisas till i stadgarna avser vid var tid gällande lagstiftning.