



EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK FRIDAS GRÄND

UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

ORT:

Upplands Väsby

DATUM:

8/6 2016

GÖRAN OLSSON

BO WOLWAN

ERIK-AXEL NORD

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-28

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas Gränd i Upplands Väsby kommun (769630-1006) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas sker i juni 2016 och inflyttning beräknas ske i november 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB till ett fast pris, enligt uppdragsavtal tecknat den 1 mars 2016.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § i bostadsrättslagen, lämnas av Bolagsverket genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken i Upplands Väsby.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och årsavgift med belopp som anges i planens lägenhetstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Inom två år efter tidpunkt för upplåtelse finns en begränsning av köpeskillning vid överlåtelse enligt stadgarna.

Därtill kan avgifter kring upplåtelse, överlåtelse, pantsättning samt avgift för andrahandsupplåtelse komma att tas ut efter beslut av styrelsen.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt tom värdeåret.

Köpeskillning entreprenad (inklusive köpeskillning fastighet)	76 932 240 kr
---	---------------

Likviditetsreserv Bostadsrättsförening	50 000 kr
--	-----------

Slutlig anskaffningskostnad (sek)	76 982 240 kr
--	----------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till ett fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet ej fastställt men beräknas till cirka 26 782 000 kronor

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Huset grundläggs på betongplatta.
Stomme:	Prefabricerade volym element av trä.
Fasader/Väggar:	Träpanel/prefabricerade volym element av trä.
Takkonstruktion:	Prefabricerade trätakstolar. Yttertak med betongpannor
Dörrar:	Trä
Fönster:	Träfönster, 3-glas isolerruta
Balkonger/uteplatser:	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä, räcken i trä

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme, isolerad vid undercentral. Träpanel
Mellänvägg:	Träreglar/gips på en sida
Yttertak:	Betongpannor
Dörr:	Ytterdörr av trä

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Gångbanytor:	Grus
Parkering:	Asfalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Kök:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Bad, tvätt:	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskiva
Vardagsrum:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Sovrum:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Klädkammare:	Laminat	Målat	Färdigbehandlad takskiva

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad enligt föregående sida

Exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar. **791 500**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m² bostadsarea. **57 960**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Uppvärmning	140 000
Gemensam vattenförbrukning	55 000
TV, telefoni och bredband	76 000
Renhållning	30 000
Försäkringar	28 000
Gemensam elförbrukning	21 000
Ekonomisk förvaltning	28 000
Snöröjning och sandning	22 000
Arvode till styrelse och revisorer	45 000
Filterbyte FTX	15 000
Jouravtal	8 000
Löpande underhåll	7 000
Sotning	5 000
Stämma	3 000
Summa Driftskostnader ¹, kr	483 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0
Summa skatter, kr	0

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men **1 332 460**
inkl. amorteringar och avsättningar, kr

Avgår amorteringar	-51 064
Avgår avsättningar	-57 960
Avskrivningar ³	638 027

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **1 861 463**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avskrivningsbeloppet år ett är beräknat på det totala beloppet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet och med en rak avskrivningstid på 100 år.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: 39 846 kr

Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1: 13 215 kr

Insats per kvadratmeter bostadsarea: 26 630 kr

Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1:
(inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel) 250 kr

Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: 700 kr
(inkl TV, bredband och telefoni, men exkl hushållsel, vatten och värme)

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	773	853
Antagen räntenivå + 1%	832	846	860	874	889	904	982
Antagen räntenivå + 2%	964	978	991	1005	1020	1034	1110
Antagen räntenivå - 1%	568	582	597	612	627	642	725
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	700	717	734	752	770	788	888
Antagen inflationsnivå + 2%	700	720	740	761	782	804	926
Antagen inflationsnivå - 1 %	700	711	723	734	746	758	821

Antagen medelränta är 2,9% år 1-5 och 3,5% år 6-11.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-06-22 för Brf BoKlok Fridas Gränd

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-05-22
2. Registreringsbevis	2015-05-22
3. Uppdragsavtal med bilagor	2016-03-01
4. Adressbekräftelse	2016-01-28
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-01-22
6. Utdrag från fastighetsregistret	2016-06-20
7. Beräkning av taxeringsvärde	2016-06-10
8. Ritning C-M11	2015-12-11
9. Ritning K-40.1-1901 rev B	2013-10-18

ju



allabrf.se



Bolagsverket

851 81 Sundsvall

Tfn: 0771-670 670

bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer 769630-1006	
Objektets registreringsdatum 2015-05-22	Nuvarande firmas registreringsdatum 2015-05-22
Dokumentet skapat 2016-06-28 14:39	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769630-1006

Firma: Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas Gränd

Adress: c/o BoKlok Housing AB
Sämskarbogatan 6
745 33 ENKÖPING

Säte: Stockholms län, Upplands Väsby kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

740419-0311 Nord, Erik-Axel, Tegnérsgatan 34 B Lgh 1002, 752 27 UPPSALA

480520-0294 Olsson, Göran Ove, Karlbergsvägen 8 lgh 1301,
113 27 STOCKHOLM

440408-1095 Wolwan, Bo Stensson, Börjegatan 1 A lgh 1402,
753 13 UPPSALA

STYRELSESUPPLEANTER

680204-0110 Johansson, Per Christer Edvard, Trädgårdsgatan 23 Lgh 1101,
645 31 STRÄNGNÄS

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2015-05-22, 2015-05-26

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem
som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR



allabrf.se

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK FRIDAS GRÄND**

F U L L M A K T

För Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas gränd

Härmed befullmäktigas

Erik Nord (740419-0311), Bo Wolwan (440408-1095) samt Göran Olsson (480520-0294)

att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, upplåtelseavtal, överlåtelseavtal med blivande bostadsrättshavare, vid godkännandet av nya medlemmar, på avtal avseende parkering, vid bostadsrättshavarens pantsättning i föreningen samt kostnader för löpande förvaltning.

Fullmakterna gäller t o m 2016-12-31

Upplands Väsby den 19 / 3 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK RUNHÄLLA

Bo Wolwan

Göran Olsson

Ovanstående namnteckningar
Bevittnas

ÅSA ERIKSSON

Ovanstående namnteckningar
Bevittnas

Adam Hantash

Föreningens firma och ändamål**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen BoKlok Fridas gränd.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende 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.

Föreningens säte**3 §**

Styrelsen skall ha sitt säte i Upplands Väsby kommun

Räkenskapsår**4 §**

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

Medlemskap**5 §**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.¹⁾

6 §

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

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

Avgifter**7 §**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och 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 och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående kommunal fastighetsavgift för föreningens fastighet skall erläggas med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år för uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinst**8 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Under verksamhetsåret som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

Avsättningen till föreningens underhåll ska sedan

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Föreningsstämma**16 §**

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma**17 §**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

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

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.¹⁾

Motionsrätt**18 §**

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

Dagordning**19 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 12) Beslut om antal styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 13) Beslut om arvoden.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisor och suppleant.
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.¹⁾

Protokoll**20 §**

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde**21 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).¹⁾

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

30 §

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 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

I fråga om bostadslägenhet som innehas av 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.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Med undantag för målning av radiatorer, svarar dock Bostadsrättshavaren inte för underhåll av anordningar för värme, vattenarmaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet eller vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för underhåll av rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet och inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om ha eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Femte stycket gäller inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 § och 31 §.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4, vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 1-4 eller 6-8 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får heller inte skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och/eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till social-nämnden i den kommun lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade

tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1,2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.