allabrf.se

2016052700954

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Eriksberg Dalen 7,

organisationsnummer 715200-0373

OM FÖRENINGEN

1 § Firma, ändamål och säte

2 § Medlemskap och överlåtelse

3 § Medlemskapsprövning - juridiska personer

4 § Medlemskapsprövning - fysiska personer

5 § Bosättningskrav

6 § Andelsägande

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

8 § Årsavgiftens beräkning

9 § överlåtelse- och pantsättningsavgift

10 § övriga avgifter

11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

13 § Motioner

14 § Extra stämma

15 § Dagordning

16 § Kallelse

17 § Rösträtt

18 § Ombud och biträde

19 § Röstning

20 § Jäv

21 § Över- och underskott

22 § Valberedning

23 § Stämmans protokoll

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-20

allabrf.se

20160527700955

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

25 § Konstituering

26 § Styrelsens protokoll

27 § Beslutsförhet och röstning

28 § Beslut i vissa frågor

29 § Firmateckning

30 § Styrelsens åligganden

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

32 § Räkenskapsår

33 § Revisorernas sammansättning

34 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

36 § Tidigare installationer

37 § Brand- och vattenledningsskador

38 § Komplement

39 § Felanmälan

40 § Gemensam upprustning

41 § Ersättning

42 § Vanvård

43 § Tillbyggnad

44 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätt

46 § Sundhet, ordning och gott skick

47 § Tillträdesrätt

48 § Andrahandsuthyrning

49 § Inneboende

allabrf.se

2016052700956

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

51 § Rättelseanmaning

52 § Ersättning vid uppsägning

53 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

55 § Fond och underhållsplan

56 § Vinstutdelning

57 § Upplösning, likvidation mm

58 § Tolkning

59 § Stadgeändring

60 § Särskilt för föreningar som ännu inte förvärvat fastighet

OM FÖRENINGEN

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Eriksberg, Dalen 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap erhålls samtidigt med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Till medlemsansökan ska även fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser

allabrf.se

samt pris.
Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Ett 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 säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Annan juridisk person än kommun och landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

20160527000957

allabrf.se

2016052700958

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 2 § utövar bostadsrätten och flyttas in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För bostadsrättslägenhet utrustad med balkong, uteplats och/eller takfönster får årsavgiften vara förhöjd enligt beräkning i 55 §.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

allabrf.se

2016052700959

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen, överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar, betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

allabrf.se

20160527000960

13 § Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra stämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt I-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

allabrf.se

201605270096l

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor innan ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- god man
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus

allabrf.se

2016052700962

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Med avgiven röst avses giltig röst. Blankröst är inte att anse som en avgiven röst.

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

Föreningsstämman beslutar om sluten omröstning ska genomföras, dock att vid personval ska sådan omröstning genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

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

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

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning, eller fördelas enligt grunderna i paragraf 55.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska till föreningsstämma där val ska förekomma föreslå lämpliga kandidater.

allabrf.se

20160527000963

23 § Stämmans protokoll

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

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- att om omröstning har skett resultatet av denna ska anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas myndig person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja 1 ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

allabrf.se

20160527000964

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleant har rösträtt när ledamot är frånvarande. Suppleanter tillsätts i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

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 ombyggnader av sådan egendom.

29 § Firmateckning

Föreningens finna tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

allabrf.se

20160527700965

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

Utdraget skall ange:

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - bör minst en vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Avgivande av revisionsberättelse m.m.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

allabrf.se

2016052700966

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar
- säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder och tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten, avlopp, värme, gas till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast en lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning av synliga ytor

allabrf.se

20160527000967

- fungerande brandvarnare

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Därutöver svarar bostadsrättsinnehavaren för erforderliga bygglov. Vidare åligger det bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive bostadsrättsförsäkring/tilläggsförsäkring.

36 § Tidigare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört i den mån det stipuleras i Bostadsrättslag (1991:614).

allabrf.se

2016052700968

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning och inoljning av trätrall. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

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

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Ersättning

Om föreningen blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre kan vägledning för ersättningen hämtas utifrån gällande försäkringsvillkor.

42 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

allabrf.se

20160527700969

43 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavare svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada.

44 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ingrepp i våtrum,
3. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten.
4. bygglovspliktig åtgärd
5. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även den som bor eller gästar bostadsrättshavaren eller den som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant

allabrf.se

20160527000970

utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyran.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall om:

allabrf.se

20160527 00971

- bostadsrättshavaren dröjer med en tid överstigande två veckor att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och det är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

51 § Rättelseanmaning

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse, kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

52 § Ersättning vid uppsägning

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

allabrf.se

2016052700972

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

55 § Fond och underhållsplan

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll samt Dispositionsfond. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Oavsett föregående stycke kan avsättning till yttre fond istället göras enligt fastlagt behov i underhållsplan.

Avsättning till särskilda fonden för balkong/uteplats/takfönster ska årligen ske med:

- för balkonger 1,5 % av ett prisbasbelopp
- för uteplatser med 0,75 % av ett prisbasbelopp
- för lägenhet med takfönster 0,375 % av ett prisbasbelopp

Avsättningen beräknas enligt prisbasbeloppet per 1 oktober för nästföljande år.

56 § Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

57 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

allabrf.se

20160527000973

58 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

59 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

60 § Särskilt för föreningar som ännu inte förvärvat fastighet

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Eriksberg Dalen 7 den 30 april 2016.