

BRF SKOGSBLOMMAN

Föreningsstämman 2024-05-15:

Styrelsens förslag till stadgeändringar genom tillägg till § 6 2a stycket, ny lydelse av § 10 och tillägg till § 18. Antogs första gången på stämman 10 maj 2023.

1, § 6 2a stycket:

Nuvarande lydelse:

6 § 2a stycket. För den som förvärvar bostadsrätt gäller att till medlem får endast antas fysisk person som fyllt 55 år, som har så god hälsa att vederbörande kan klara sig helt på egen hand och kan ta ett aktivt ansvar för föreningens praktiska och obligatoriska arbetsuppgifter.

Förslag till tillägg:

Obligatoriska arbetsuppgifter för medlemmarna är att gå kvällsvandringar och sitta kupongvakt, allt enligt scheman.

2, § 10.

Nuvarande lydelse:

10 §. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie årsstämma. Mandattiden är för ordförande ett år, för ordinarie ledamöter normalt två år och för suppleanter ett år. Omval kan ske.

Förslag till ny lydelse:

10 §. Styrelsen ska förutom av ordförande bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter, vilka väljs på ordinarie årsstämma. Mandatperioden för ordförande är ett år, för ledamöter normalt två år varav hälften väljs var annan gång, och för suppleanter ett år. Till ordförande, ledamot och suppleant kan väljas medlem i föreningen samt dennes make/maka eller samboende. Till ledamot och suppleant kan även väljas barn till medlem, dock kan högst två barn samtidigt ingå som ledamot eller suppleant i styrelsen.

3, § 18.

Nuvarande lydelse:

18 §. Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, informera om sista datum när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

Förslag till tillägg.

18 §. Medlem som önskar få en motion behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att motionen kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, informera om att sista datum när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda. **Motioner skall vara inlämnade senast 6 veckor före ordinarie stämma.**

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skogsblomman i Uppsala

antagna vid ordinarie årsstämma den 10 maj 2023

samt vid ordinarie årsstämma den 15 maj 2024

Föreningens firma och ändamål

1 §. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skogsblomman i Uppsala, organisationsnummer 716422-5687.

2 §. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och att i lämplig omfattning tillhandahålla servicefunktioner såsom restaurang och viss tillsyn. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §. Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

4 §. Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång. Se vidare 17 §.

Räkenskapsår

5 §. Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderåret.

Medlemskap

6 §. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § i bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se vidare 22-26 §§.

För den som förvärvar bostadsrätt gäller att till medlem får endast antas fysisk person som fyllt 55 år, som har så god hälsa att vederbörande kan klara sig helt på egen hand och kan ta ett aktivt ansvar för föreningens praktiska och obligatoriska arbetsuppgifter. Obligatoriska arbetsuppgifter för medlemmar är att gå kvällsvandringar och sitta kupongvakt, allt enligt schema. Undantag kan göras efter beslut av styrelsen. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt om en av makarna uppfyller ovanstående ålderskrav. Med äkta make jämställs sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Med medlemskap följer skyldighet att betala avgifter för både bostadsrätt och service.



7 §. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han får kvarstå som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för ett sådant beslut.

Avgifter

8 §. För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för den löpande verksamheten samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytthet för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Föreningens kostnader för servicefunktioner tas ut enligt regler som bestäms av styrelsen. Det utgår alltid en årsavgift per lägenhet för servicefunktionen under tiden då lägenheten ej bebos.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 socialförsäkringsbalken. 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 basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Då bostadsrättföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader lägenheten är uthyrd.

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

Avsättning och användning av årsvinst

9 §. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för

att säkerställa underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 §. Styrelsen ska förutom av ordförande bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie årsstämma. Mandattiden är för ordförande ett år, för ordinarie ledamöter normalt två år varav hälften väljs var annan gång, och för suppleanter ett år. Till ordförande, ledamot och suppleant kan väljas medlem i föreningen samt dennes maka/make eller samboende. Till ledamot och suppleant kan även väljas barn till medlem, dock kan högst två barn samtidigt ingå som ledamot eller suppleant i styrelsen.

11 §. Styrelsen konstituerar sig själv, dock utser stämman styrelsens ordförande. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, för beslutsförhet då minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

13 §. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

14 §. Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom.

15 §. Styrelsen åligger:

- 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),
- att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter, serviceavgifter och hyror,
- att minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
- att handha rörelse i kök och matsal,
- att ombesörja basstädning i medlemmarnas lägenheter.



16 §. En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §. Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Skriftlig kallelse skall dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om föreningen skall behandla ärende som anges i 7 kap 20 § i lagen om ekonomiska föreningar.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev, eller via e-post.

18 §. Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, informera om sista datum när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda. Motioner skall vara inlämnade senast 6 veckor före ordinarie stämma.

19 §. På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollskrivare.
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- n) Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §. Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

21 §. Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt 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. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras - bland annat ändring av dessa stadgar behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående. Ombud ska 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 ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att hon eller han ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §. Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

23 §. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av 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 för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 24 § första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Utan hinder av 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 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 för den juridiska personens räkning.

24 §. 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 honom som bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller allmänt kan bidra till övriga medlemmars trygghet.

25 §. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

26 §. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §. Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a. för:

1. rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
2. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och elektricitet (inklusive proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
3. glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster och på eventuell inglasad balkong,
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar,
5. svagströmsanläggningar samt
6. målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattensledningar.

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

1. hans egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som tillhör hans hushåll eller som gästar honom eller
 - b. någon annan som han inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som där utför arbete för hans räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a. för:

1. ventilationsdon,
2. vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning,
3. målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster,
4. springventiler,
5. ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenheten samt
6. anläggning för trygghetslarm.

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämman åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen ämnar vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

29 §. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av eller anslutning till befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 §. När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han 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 det inte skäligen kan 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. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han ansvarar för enligt 28 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

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.

31 §. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpande av brist enligt 28 § sista stycket. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

32 §. En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte, om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning 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 hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid.

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas för viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

33 §. 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.

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

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

36 §. Är nyttjanderätten enligt 35 § förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket, 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 35 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Övriga bestämmelser

37 §. För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 17§ andra stycket.

38 §. Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29§ bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

39 §. Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

*Dessa stadgar har antagits vid
två olika föreningsstämmor.
(Den 10/5 2023 och den 15/5 2024).*

*Jan Tharall
ordf.*

ST