

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Dragonen 1

Org nr: 769628–3907

Dessa stadgar är indelade i följande huvudavsnitt:

Föreningens namn och ändamål

1–2 §

Föreningens säte

3 §

Räkenskapsår

4 §

Medlemskap

5–6 §

Avgifter

7 §

Avsättning, underhållsplan och resultatdisposition

8 §

Styrelse

9 §

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Firmateckning

11 §

Förvaltning

12 §

Beslut i vissa frågor

13 §

Styrelsens åligganden

14 §

Revisor

15 §

Valberedning

16 §

Föreningsstämma

17 §

Kallelse till stämma

18 §

Motionsrätt

19 §

Dagordning

20 §

Protokoll

21 §

Röstning, ombud och biträde

22–23 §

Formkrav vid överlåtelse

24 §

Rätt att utöva bostadsrätten

25–27 §

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28–36 §

Föreningens rätt att avhjälpa brist

37 §

Tillträde till lägenheten

38 §

Avsägelse av bostadsrätt

39 §

Förverkande av bostadsrätt

40–41 §

Uppsägning

42 §

Tvångsförsäljning

43 §

Övriga bestämmelser

44–46 §

Föreningens namn och ändamål

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Dragonen 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Solna Stad.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari — 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen ska så snart det är möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

6 §

Medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda ur föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen beslutar annat.

Avgifter

7 §

Årsavgiften avvägs mellan bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Årsavgiften skall täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Storleken på årsavgiften skall även täcka reservering för underhåll av föreningens fastighet enligt 8 §.

Årsavgift och insats beslutas av styrelsen.
Beslut om ändring av insats fattas alltid av föreningsstämma.

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

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband, telefoni och elektrisk ström, efter förbrukning, i förhållande till area, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt 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 gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som tillståndet avser. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning, underhållsplan och resultatdisposition

8 §

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen till fonden med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Upprättas en underhållsplan skall istället avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna.

Styrelsen bör upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera, samt genom beslut om årsavgiftens storlek, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

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

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Konstituering och beslutsföret

10 §

Styrelsen konstituerar sig genom att inom sig utse ordförande och andra funktionärer.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet 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 giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

12 §

Styrelsen ska svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta kan ske genom anställd personal, fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen beslutar.

Beslut i vissa frågor

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, väsentlig förändring eller till- och ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger 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),
- 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 hålla årsredovisning och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, samt
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

Revisor

15 §

Minst en, högst två revisorer och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Som revisor eller suppleant kan utses registrerat revisionsbolag enligt gällande lag.

Det åligger revisor;

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Om revisorerna gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till föreningsstämman.

Valberedning

16 §

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 18.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska 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

18 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman samt tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Skriftlig kallelse ska dock alltid skickas till varje medlem, vars postadress är känd av föreningen, om:

1. Ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än vad som föreskrivs i stadgarna.

2. Föreningsstämman ska behandla fråga om:
- a) föreningens försättande i likvidation.
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Detta gäller även om extra stämman ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion.

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

Motionsrätt

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen inom en (1) månad efter räkenskapsårets utgång eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

Dagordning

20 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- 1) Mötets öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fastställande av röstlängd
- 7) Fråga om kallelse till stämman behöriĝen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Mötets avslutande

På extra stämma ska utöver punkterna 1 - 7 samt 18 endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Protokoll

21 §

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. 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 röstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som utvisar de beslut som styrelsen fattat. Protokoll ska föras i nummerföljd och justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för sittande ledamöter, suppleanter och revisorer.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Röstning, ombud och biträde

22 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud. Ombud ska antingen vara medlem i föreningen, medlemmens make/maka, sambo, syskon, förälder eller myndigt barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, underskriven och dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och 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, medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller myndigt barn. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Blankröst är inte en avgiven röst.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

23 §

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 intresse.

Formkrav vid överlåtelse

24 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Rätt att utöva bostadsrätten

25 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om förvärvaren 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 ytterligare 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 arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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 enligt reglerna i 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 reglerna i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

26 §

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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 förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. Kommun och region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

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

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

27 §

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 tvångsförsälgas enligt reglerna i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

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.

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. Skriftligt tillstånd från styrelsen krävs.

29 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid skriftligt tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Installationer såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga tillstånd. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installationen på egen bekostnad.

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

30 §

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

31 §

Vid användande av lägenhet 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 och utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren skriftlig tillsägelse att se till att störningarna 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.

32 §

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.

Samtycke behövs dock inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen 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 region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

33 §

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 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.

34 §

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt som inte är integrerad i fastighetens ventilationssystem
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporsslin
- klämring till golvbrunn
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- glas, spröjs och bågar i fönster samt ytterdörr och till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt i badrum
- elektrisk handdukstork
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens 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
- brandvarnare
- egna eller tidigare innehavares installationer i lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler samt utrustning för mätning av individuell el, värme eller vatten som förening försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta att utföra sådana åtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får avse reparation eller byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

35 §

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindrar renhållning och snöskottning.

För balkong/ altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

36 §

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

37 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 29 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter rättelseanmaning avhjälper bristen, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

38 §

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. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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, kan styrelsen ansöka hos kronofogdemyndigheten om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

39 §

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 till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

40 §

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;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,

4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
10. om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 29 § första eller andra stycket.

41 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Uppsägning

42 §

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

Tvångsförsäljning

43 §

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

Övriga bestämmelser

44 §

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

Vid föreningens upplösning eller likvidation ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

45 §

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

46 §

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.