

Stadgar för bostadsrättsföreningen
Föreningsgatan 17-19
Organisationsnummer 769612-0703

Privata brf andelstal

Insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal

Innehåll

Föreningen	1
§ 1 Bostadsrättsföreningens namn	1
§ 2 Ändamål och verksamhet	1
§ 3 Föreningens säte	1
§ 4 Bostadsrättsföreningens organisation	1
Avgifter	1
§ 5 Insats och årsavgift	1
§ 6 Andra avgifter	1
Medlemskap	2
§ 7 Medlemskap	2
§ 8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap	2
Styrelsen	2
§ 9 Styrelse	2
§ 10 Revisor	3
Årsredovisning och stämma	3
§ 11 Räkenskapsår	3
§ 12 Årsredovisning	3
§ 13 Stämma	3
§ 14 Kallelse till stämma och andra meddelanden	3
§ 15 Motion till stämma	4
§ 16 Ärenden på stämma	4
§ 17 Medlems röst	5
§ 18 Beslut vid stämma	5
§ 19 Valberedningen	5
§ 20 Stämmoprotokoll	5
Ansvar	5
§ 21 Bostadsrättshavarens ansvar	5
§ 22 Upplåtelse i andra hand	8
§ 23 Förändring i lägenhet	9
Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten	9
§ 24 Förverkandegrunder	9
§ 25 Hinder för förverkande	10
§ 26 Möjlighet att vidta rättelse m.m.	10
§ 27 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	10
§ 28 Skyldighet att avflytta	11
§ 29 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	11
§ 30 Förfarandet vid uppsägning	11
§ 31 Tvångsförsäljning	11
Övrigt	12
§ 32 Underhåll	12
§ 33 Fonder	12
§ 34 Upplösning av bostadsrättsföreningen	12
§ 35 Övrigt	12

Föreningen

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn

Föreningens namn är Brf Föreningsgatan 17-19

§ 2 Ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att mot ersättning upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Stadgarna avser i nuläget enbart bostadsrättslägenheter.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i
Kommun: Helsingborg
Län: Skåne

§ 4 Bostadsrättsföreningens organisation

Föreningens organisation består av:
Stämman
Styrelse
Revisor/-er
Valberedning

Avgifter

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en stämman. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna utifrån andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, samt kostnad för TV, internet eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning.

För TV, internet, renhållning och liknande tjänster kan styrelsen även besluta om att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

§ 6 Andra avgifter

Bostadsrättsföreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet 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 månader lägenheten är uthyrd.

Om inte styrelsen beslutat annat ska det, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, utgå dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning. För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Medlemskap

§ 7 Medlemskap

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom in till bostadsrättsföreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Juridisk person kan inte beviljas medlemskap.

Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller för en lokal bedriva egen verksamhet i lokalen, har bostadsrättsföreningen dock rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner, annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§ 8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Styrelse

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 4 styrelsesuppleanter, för en period om högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamöterna och suppleanterna ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus.

Styrelseledamot kan, vid majoritetsbeslut i stämman, även vara person som inte är medlem i bostadsrättsföreningen om personen i fråga kan uppvisa lämpliga kvalifikationer. Styrelseledamöter som ej är medlem i bostadsrättsföreningen får aldrig vara så många till antalet att de innehar majoritet i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och eventuella andra funktioner. Om stämman särskilt beslutar det kan funktioner inom styrelsen utses av stämman i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När lägsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 10 Revisorer

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess ordinarie stämma hållits minst en (1) revisor och det får även utses en (1) eller flera revisorssuppleant(er). En revisor ska ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet krävs för att fullgöra uppdraget.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete, så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor innan årsstämman.

Årsredovisning och stämma

§ 11 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie stämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Både årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman.

§ 13 Stämma

Ordinarie stämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extrastämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

§ 14 Kallelse till stämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till stämma. Kallelse till stämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie stämma. Vid en stadgeändring måste beslut tas på två efterföljande stämmor alternativt en ordinarie stämma och en extrastämma.

Vid en extrastämma ska kallelsen utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Även vid en extrastämma ska det eller de ärenden för vilka stämman utlyses anges i kallelsen. Detta gäller även om extrastämman avser stadgeändring, likvidation eller fusion.

Kallelse till stämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

§ 15 Motion till stämma

Medlem som önskar anmäla ärenden att tas upp på ordinarie stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 16 Ärenden på stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande
2. val av ordförande vid stämman
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängden
5. val av en eller två justerare tillika rösträknare
6. frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
7. fastställande av dagordningen
8. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna, valberedningen och revisorerna samt om relevant övriga som ska erhålla arvode
13. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
14. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. val av valberedning
17. övriga ärenden som ska tas upp på stämman enligt kallelsen, lag om ekonomiska föreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar

På extrastämma ska punkt 1-7, samt punkt 17 ovan behandlas.

På stämma får inte beslut fattas i andra ärenden än vad som angivits i kallelsen.

§ 17 Medlems röst

Vid stämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen.

En medlems rätt vid stämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på stämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Styrelsen får även ta med sig biträde som närvara i egenskap av sakkunnig, eller som extern stämмоordförande.

Alla omröstningar vid stämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

§ 18 Beslut vid stämma

Stämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Stämman får besluta att den som inte är medlem, ombud eller biträde ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid stämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman. Den som inte är medlem, ombud eller biträde har trots det rätt att närvara vid stämman om inte stämman fattar beslut om att denne inte får närvara.

§ 19 Valberedningen

Vid ordinarie stämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag vilka förrättas på stämma.

§ 20 Stämmoprotokoll

Ordföranden vid stämman ska se till att protokoll förs. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, stämmans beslut ska föras in i protokollet, samt att om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

Ansvar

§ 21 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen har tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Med undantag för det inre så svarar bostadsrättsföreningen för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer. Detta gäller även armaturer på balkong, uteplats eller i trädgård eller lägenhetskompement som endast tjänar en lägenhet.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, dörrglas, upphängningsanordning, titthål, ringklocka, dörröppningsanordning, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling fram till bjälklag, som krävs för att anbringa beläggningen på ett fackmässigt sätt.
- Utrymme ovanför nedsänkning av innertak om innertak har sänkts för att ge utrymme för ledningar för el, vatten, avlopp eller ventilation.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme inklusive reglage.
- Eldstäder och tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.
- Ventiler till ventilationskanaler, ventilfilter, ventilationskanaler som endast tjänar den egna lägenheten och som befinner sig inne i lägenheten, ventilationsdon, samt ventilationsaggregat om detta befinner sig inne i lägenheten.
- Brandvarnare.
- Till fönster hörande foder, karmar, burspråk, tvär- och mittpost, låsanordning, uppställningsanordning, kitt, tättningslist, upphängningsanordning, beslag och handlag samt all målning förutom utvändigt målning
- Till dörr hörande karmar, dörrglas, låsanordning, uppställningsanordning, kitt, tättningslist, upphängningsanordning, beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörr.

- Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens eller takterrassens ytskikt fram till och med tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter samt tak, vindskydd, markis, samt inglasning av balkong, takterrass eller uteplats, samt takkupa i sin helhet. För uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren även för trädäck eller plattsättning, attefallshus, lusthus, samt eventuella avskiljande staket, mur, eller annan inredning. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skötsel av eventuell mark som ingår i upplåtelsen.
- Utvändiga väggar och tak, bjälklag samt isolering som tillhör eventuella tillbyggnader på huvudbyggnaden, oavsett om de utgör biyta eller boyta, som avviker från byggnadens ursprungliga utförande och som endast hör till en lägenhet.
- Hör till lägenheten förråd, garage, carport, eller tillbyggnad i anslutning till huvudbyggnaden eller annat lägenhetskompement gäller för dessa samma för som för resterande del av lägenheten.
- För bostadsrättslokal svarar bostadsrättshavaren även för ventilations- och röckkanaler, brandtätning och sotning av desamma, ventilationsaggregat, kylaggregat, fettavskiljare, skyltar, lastkaj, eller annan anordning som behövs för att bedriva avtalad verksamhet till den del den befinner sig inne i lokalen och endast tjänar en lokal. Bostadsrättshavaren ska även utföra och bekosta löpande kontroller i form av obligatorisk ventilationskontroll och systematiskt brandskyddsarbete, samt skapa skriftliga rutiner och utföra löpande kontroller i enlighet med rutinerna för elinstallationer, för de delar av lokalen som ligger på bostadsrättshavaren att underhålla.

Bad/duschrum/WC:

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt, samt underliggande lager som krävs för att anbringa tätskiktet på ett fackmannamässigt vis ned till stommen.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

Kök:

- Vitvaror.
- Köksfläkt och ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
- Vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.
- Rökångar (inte rökångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som befinner sig utanför lägenheten eller som tjänar mer än en lägenhet, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets gemensamma ventilation. För ventilation som endast tjänar den egna lägenheten gäller vad som särskilt stadgas därom.
- För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.
- Postbox som befinner sig i fastighetens gemensamma utrymmen, eller brevlåda belägen i till lägenheten hörande trädgård.
- Avfallskärl, samt uppställningsplats för dessa, om inte annat sägs ovan.
- För uteplats eller trädgård svarar föreningen för buskage och träd, dock ej skötsel av dessa. Bostadsrättshavaren får inte utan föreningens tillstånd nyplantera eller bortföra buskage eller träd.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på stämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

§ 22 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Upplåtelse i andra hand får ske två (2) gånger med sex (6) månader åt gången enligt gängse princip. Vid särskilda fall kan det förlängas.

§ 23 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar eller nyinstallation av ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, installationer som är en del av ventilationen eller brandskyddet i fastigheten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 24 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer enligt nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. *Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift*
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. *Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse*
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal, mer än två dagar efter förfallodagen
3. *Olovlig andrahandsupplåtelse*
om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. *Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem*
om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen
5. *Ohyra*
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. *Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick*
om lägenheten på annat sätt vanvårdas, om boende i lägenheten återkommande genomför icke vardagliga och orimliga störningar som stör andra boende, om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare har
7. *Vägrat tillträde*
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten om hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta
8. *Skyldighet av synnerlig vikt*
om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. *Brottsligt förfarande m.m.*
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 25 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av en skyldighet som avses § 24 punkt 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 26 Möjlighet att vidta rättelse m.m.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 24 punkterna 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt § 24 punkt 3 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt § 24 punkt 6 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller § 24 punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 24 punkt 6.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 24 punkterna 1-4 eller 6-8 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet sundhet, oordning eller skick på sådant sätt att sådana i omgivningen utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 24 punkt 5 eller 8.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 24 punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 27 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt § 24 punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften betalas inom tre (3) veckor från det

- (a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - (b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften — när det är fråga om en lokal — betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i § 24 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen 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.

§ 28 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 24 punkt 1, 5-6 eller 9, är hen skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 24 punkt 3, 4 eller 8, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 24 punkt 2 och bestämmelserna i § 27 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 24 punkt 2 och bestämmelserna i § 27 tredje stycket.

§ 29 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. Med skada menas eventuell skada på egendomen eller eventuella kostnader som uppstår vid uppsägningen.

§ 30 Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 31 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 30 ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Övrigt

§ 32 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens hus samt varje år i lämplig omfattning besiktiga bostadsrättsföreningens egendom.

§ 33 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Avsättning till underhållsfonden sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 32 ovan.

§ 34 Upplösning av bostadsrättsföreningen

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

§ 35 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.