

Brf Ryttmästaren 13, 769603-5729

Ryttmästaren 13 STADGAR

Fastställda på extra föreningsstämma 2000-02-18 och ändringar beslutade på ordinarie föreningsstämma 2002-05-07 och 2003-05-07. Uppdaterade på ordinarie föreningsstämma 2016-05-02 och på extra stämma 2016-08-24.

Reviderade på ordinarie föreningsstämma 2020-05-20 och extra stämma 2020-09-29.

OM FÖRENINGEN

1§ Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren nr 13. Styrelsen har sitt säte på Gärdet inom Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemmars rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, ändamål samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom till föreningen. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem ska av medlemsansökan framgå men föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stanna kvar som medlem.

3§ Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

BRF RYTTMÄSTAREN 13

När det gäller dödsbo och det har förflutit tre år från dödsfallet, får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledningen av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, får föreningen tvångförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelse är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6§ Andelsägande

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

7§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8§ Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder som medger reservering för underhåll av föreningens fasighet, ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

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

9§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess att betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast den 15 mars eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av protokollförare samt av en person att jämte med stämmans ordförande justera protokollet,
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd,
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst,
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning,
8. Föredragning av revisorns berättelse,
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning,
10. Beslut om resultatdisposition,
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen,
12. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande räkenskapsår,
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedningen,
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-6 och 17 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

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

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas av två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller

senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelse ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans med kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisningen och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse får användas förutsatt att gällande regler enligt lag om ekonomiska föreningar uppfylls. Möjlighet att använda elektroniska hjälpmedel omfattar även andra handlingar som enligt lag i vissa fall måste skickas med post.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdes uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

1. Annan medlem
2. Medlemmens maka/make, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
3. Föräldrar
4. Syskon
5. Barn
6. Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
7. God man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Är medlem en juridisk person företräds denne av legal företrädare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röster den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vis personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågan 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 som kan strida mot föreningens intresse.

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

22 § Valberedning

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

23 § Stämmans protokoll

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

1. Att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryckande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Stämman kan dock välja att utse ordförande enligt § 15.

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

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder.

För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Styrelsen får heller inte riva eller bygga om sådan egendom.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlemmens 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 röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter i förening. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam eller i förening med en annan företräda föreningen för särskilt angivet fall.

30 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och medlem eller med en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. Föreningens revisor kan inte heller vara gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap 7 § st 3 pkt i lagen om ekonomiska föreningar.

31 § Styrelsens åtaganden

Bland annat åligger styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. att avge redovisning för förvaltning av årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning),
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisorsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i GDPR eller motsvarande lagstiftning,
6. att varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar,
7. upprätta och årligen budgetera och säkerställa medel för underhållsplan.

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlemmens namn och postadress,

2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016,
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar,

Lägenheternas förteckning ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt,
5. pantsättning.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, att hos föreningen ta del av en aktuell uppgift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att vid begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår vilket omfattar 1 januari - 31 december.

34 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en revisor och högst två revisorer och högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisionsuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte, men bör vara auktoriserade eller godkända. Revisorn/erna ska i den omfattning som följer av god revisionsredovisning granska föreningens årsredovisning, räkenskapsmaterial samt styrelsens förvaltning.

35 § Revisorsberättelse

Revisorerna ska avge revisorsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och jämte tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- till fönster hörande vädringslister, glas och tätningslister samt all målning utom utvändig målning och kittning av fönster,
- ytterdörr och till dörren hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag av ytterdörrens utsida och målning av yttersidorna; motsvarande gäller för balkong – eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- Lister, foder och stuckaturer,
- Elradiatorer; i frågan om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- Golvvärme,
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökkanaler,
- Rökgångar,
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsinnehavarens lägenhet,
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (Wifi och förkommande fall telefonkabel) kanalstationer, brytare, eluttag och fasta armaturer, svagström,
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning,
- Brandvarnare.

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

- Fuktisolerande skikt,
- Inredning och belysningsarmaturer,
- Vitvaror och sanitetsporcelain,
- Klämring till golvbrunn,
- Rensning av golvbrunn och vattenlås,
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Kranar och avstängningsventiler,
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror,
- Köksfläkt,
- Rensning av vattenlås,
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Kranar och avstängningsventiler.

37 § Ytterligare installationer

BRF RYTTMÄSTAREN 13

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- och vattenskadorna endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han eller hon inrymt i lägenheten eller av annan.

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats ansvarar lägenhetsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning av dagvatten inte förhindras.

40 § Felanmälan

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

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

41 § Gemensam utrustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

42 § Vanvård

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

43 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd parabolantennar eller annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Förändringar i lägenhet

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Ändring av befintlig inledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Föreningen har rätt att utöva tillsyn och besiktiga arbeten som bostadsrättshavaren utfört samt begära skadestånd om bostadsrättshavaren varit oaktsam/vårdslös. Även underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsetts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även frågan om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadshavarens räkning.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten, när det behövs fr tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

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

48 § Andrahandsuthyrning, (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. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare upplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrätthavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd lämnas för högst två (2) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför med för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen.
Bostadsrättshavaren kan återvinna lägenheten genom att betala inom tre (3) veckor från den dag han/hon delgavs uppsägningen. '
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till med för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse.
- 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.

- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte väsentlig del ingår i brottsligt förvarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.
- Lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand.

I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fyra veckor förflutit från uppsägningen.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

51 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

52 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, genom utdelning eller mejl.

53 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningen fond för yttre underhåll ska årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

54 § Underhållsplanen

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållet av föreningens fastighet.

55 § Upplösning och likvidation

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

56 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.
