

Stadgar brf Soldäcket

BRF SOLDÄCKET
Per Ludvig Lindgrens Terrass 2-4

Innehållsförteckning

Om föreningen.....	3
Namn, ändamål och säte	3
Räkenskapsår	3
Medlemskap och överlåtelse.....	3
Prövning av medlemskap.....	3
Bosättningskrav.....	3
Andelsägande	3
Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och avgift vid andrahandsuthyrning	4
Årsavgiftens beräkning och betalning	4
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4
Övriga avgifter.....	4
Dröjsmål med betalning	4
Föreningsstämma.....	4
Ordinarie föreningsstämma.....	4
Extra föreningsstämma	4
Motioner	5
Dagordning.....	5
Kallelse.....	5
Rösträtt.....	6
Ombud och biträde.....	6
Röstning	6
Jäv.....	6
Över- och underskott.....	6
Valberedning	7
Stämmans protokoll	7
Styrelse och revision	7
Kompetens, beslutsförhet och röstning.....	7
Konstituering	7
Styrelsens åligganden.....	7
Underhåll och fonder.....	8
Beslut i vissa frågor.....	8
Firmateckning och attesträtt.....	8
Revisorer.....	8
Revisionsberättelse.....	8
Bostadsrättshavares skyldigheter och rättigheter.....	9
Bostadsrättshavares ansvar.....	9
Ytterligare installationer.....	9
Brand- och vattenledningsskador.....	9
Komplement.....	9
Felanmälan	9
Gemensam upprustning.....	9
Vanvård.....	9
Tillbyggnad.....	9
Förändring i lägenhet	10
Tillgång till utdrag ur lägenhetsförteckning.....	10
Användning av bostadsrätten	10
Grunder	10
Sundhet, ordning och gott skick	10
Andrahandsuthyrning	10
Inneboende	10
Tillträdesrätt	11
Förverkande av bostadsrätten.....	11
Förverkandegrunder.....	11
Ersättning vid uppsägning.....	11

<i>Tvångsförsäljning</i>	12
<i>Övrigt</i>	12
<i>Ordnings- och trivselregler</i>	12
<i>Meddelanden</i>	12
<i>Stadgeändring</i>	12
<i>Upplösning och likvidation</i>	12
<i>Tolkning</i>	12
<i>Bilaga</i>	13
<i>Vägledning för det inre underhållsansvaret</i>	13

Stadgar för brf Soldäcket

Om föreningen

Namn, ändamål och säte

1 § Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Soldäcket.

2 § Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

Räkenskapsår

4 § Föreningens räkenskapsår är lika med kalenderår.

Medlemskap och överlåtelse

5 § En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen. Förvärvare ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till ansökan ska fogas bestyrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillning. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Prövning av medlemskap

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

7 § Fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvare som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

8 § Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte beviljas medlemskap i föreningen. Juridisk person ha ej rätt att förvärva bostadsrätt i föreningen.

Bosättningskrav

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

Andelsägande

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

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och avgift vid andrahandsuthyrning

11 § Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavare tas ut en avgift för andrahandsuthyrningen med ett belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten då ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt beviljas.

Årsavgiftens beräkning och betalning

12 § Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Beslut om ändring av grunderna för beräkningen av andelstalen ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för en taxebunden utgift som värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska betalas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

13 § Överlåtelse och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uppgå till högst 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övriga avgifter

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

Dröjsmål med betalning

15 § Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

16 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra föreningsstämma

17 § Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade bostadsrättshavare. Vem som är röstberättigad framgår av 21 §.

Motioner

18 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast den sista mars. Anmälan ska göras genom en motion i vilken ska framgå vad som yrkas att stämman ska besluta samt skälen för yrkandet.

Dagordning

19 § På ordinarie föreningsstämma ska följande punkter avhandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om styrelsearvoden för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem genom motion anmält ärende
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Efter såväl ordinarie som extra stämmas punkt 18 må styrelsen om den finner så lämpligt orientera stämmodeltagarna om annat som rör föreningens verksamhet.

Beslut i anledning av sådan orientering får inte fattas av stämman.

Kallelse

20 § Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Om stämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till stämman.

Kallelsen ska sändas ut till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post till medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om en medlem har uppgett annan adress ska

kallelsen istället skickas till den adressen. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på föreningens hemsida www.brefsoldacket.se

Rösträtt

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har endast en röst totalt. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt författning.

Ombud och biträde

22 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast den vara som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerade partner eller sambo
- förälder
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- av domstol förordnad god man eller förvaltare

Föreningsstämma 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 stämman.

Röstning

23 § Föreningsstämman beslutar som huvudregel med acklamation. Begärs votering ska den verkställas och som beslut gäller den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal ska den mening gälla som stämmans ordförande biträder. En blank röst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordföranden eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras.

Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Jäv

24 § 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

Över- och underskott

25 § Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhetsresultat (saldot) ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske antingen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller med ett belopp i enlighet med antagen underhållsplan enligt första och andra stycket § 32.

Valberedning

26 § Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen ska lämna förslag till samtliga personval samt till arvode för styrelsen.

Stämmans protokoll

27 § Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller att

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

Protokollet ska senast inom tre veckor efter dag för stämman hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt av styrelsen.

Styrelse och revision

Kompetens, beslutsförhet och röstning

28 § Styrelsen företräder föreningen och beslutar i alla föreningens angelägenheter som inte föreningsstämman beslutar. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Styrelsens arbete ska utöver vad som regleras i dessa stadgar regleras närmare i en arbetsordning som ska beslutas av styrelsen.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen). Suppleanter deltar inte i styrelsens röstningar.

29 § Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas myndig 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.

Konstituering

30 § Styrelsen ska inom sig utse ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

Styrelsens åligganden

31 § Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Underhåll och fonder

32 § Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa tillräckliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska varje år med stöd av fackmän besiktiga föreningens egendom och vid behov uppdatera underhållsplanen. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

33 § Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av två ledamöter som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i datum- eller nummerföljd. Styrelsens protokoll ska hållas tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Beslut i vissa frågor

34 § Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från berörd medlem inhämtas. Om denne inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på en föreningsstämma har beslutat så och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Firmateckning och attesträtt

35 § Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening. Styrelsens ordförande eller den han bemyndigar beslutar vid behov vilka som i ett enskilt ärende eller i en grupp av ärenden ska teckna firman. Av styrelsens arbetsordning ska närmare framgå hur och till vilka beloppsgränser attester får ske.

Revisorer

36 § Föreningsstämma ska välja minst en och högst två godkända revisorer (externa revisorer). Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse

37 § Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Bostadsrättshavares skyldigheter och rättigheter

Bostadsrättshavares ansvar

38 § Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.
Vägledning för det inre underhållsansvaret framgår av bilaga.

Ytterligare installationer

39 § Bostadsrättshavare svarar för, utöver vad som anges i bilaga, även för övriga installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavare eller tidigare innehavare av bostadsrätten

Brand- och vattenledningsskador

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

Komplement

41 § Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavare endast för normalt underhåll av balkonggolvet och andra ytor, renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavare även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Felanmälan

42 § Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar. För felanmälan finns anvisningar på föreningens hemsida www.brfsoldacket.se.

Gemensam upprustning

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

Vanvård

44 § Om bostadsrättshavare 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 uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavares bekostnad.

Tillbyggnad

45 § Anordningar såsom markiser, inglasning av balkong, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga

godkännande. Bostadsrättshavare svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavare skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar. Finns sådan anordning kvar efter det att bostadsrättshavare överlåtit bostadsrätten, ansvarar den nye bostadsrättshavaren för anordningen.

Förändring i lägenhet

46 § Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

Tillgång till utdrag ur lägenhetsförteckning

47 § Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Användning av bostadsrätten

Grunder

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

Sundhet, ordning och gott skick

49 § Bostadsrättshavare är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordnings- och trivseregler. Det gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavare eller som utför arbete för bostadsrättshavare.

Hör till lägenheten mark, förråd eller annat lägenhetskoment eller hyr bostadsrättshavare av föreningen garageplats ska bostadsrättshavare iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Andrahandsuthyrning

50 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand eller till korttidsuthyrning till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas, som regel ett år i taget, om bostadsrättshavare har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan ändras genom en ansökan till hyresnämnden. Om föreningens rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningen föreskrivs i 11 §.

Inneboende

51 § Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer vistas i lägenheten permanent om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Tillträdesrätt

52 § Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

Förverkande av bostadsrätten

Förverkandegrunder

53 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavare till avflyttning i följande fall.

1. bostadsrättshavare dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse till föreningen
2. lägenheten upplåts utan samtycke i andra hand
3. bostadsrättshavare inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavare eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, är genom vårdslöshet vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavare iakttar inte sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig inte efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavare lämnar inte tillträde till lägenheten utan giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavare fullgör inte annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten används helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

54 § Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavare till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte skiljas från bostadsrätten.

55 § En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Ersättning vid uppsägning

56 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

57 § Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten bli föremål för tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Övrigt

Ordnings- och trivselregler

58 § Styrelsen ska besluta om ordnings- och trivselregler för föreningen. Där så är lämpligt inhämtas föreningsmedlemmarnas mening före beslut.

Meddelanden

59 § Meddelanden delges genom anslag i trappuppgångarna eller utdelning postfack, e-post eller på föreningens hemsida www.brfsoldacket.se.

Stadgeändring

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

Upplösning och likvidation

61 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas **ursprungliga** insatser.

Tolkning

62 § För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra författningar.

Bilaga

Vägledning för det inre underhållsansvaret

För det som **inte** anges nedan svarar föreningen.

1. Bostadsrättshavare svarar för underhåll och reparationer, inklusive målning, av bland annat ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster/dörrar med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och glaslister
4. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar
5. målning av ytterdörrrens insida; motsvarade galler för balkong- eller altandörr
6. innerdörrar och säkerhetsgrindar
7. el-radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavare endast för målning
8. elektrisk golvvärme
9. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavares lägenhet
10. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel- tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
11. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
12. brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i separat WC svarar bostadsrättshavare bland annat även för:

1. till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt, inklusive kakel
2. inredning och belysningsarmaturer
3. vitvaror och sanitetsporlin
4. toalettstolar intill dessas anslutning till stamledning
5. golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
6. rensning av golvbrunn och vattenlås
7. tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
8. kranar och avstängningsventiler
9. elektrisk golvvärme
10. elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavare för all inredning och utrustning som bland annat

1. vitvaror,
2. flätkåpa
3. rensning av vattenlås
4. diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
5. kranar och avstängningsventiler

I till lägenheten hörande (tilldelat) förrådsutrymme svarar bostadsrättshavare för att galler och grindar är i fullgott skick samt att utrymmet är låst, oaktat det utnyttjas eller inte.