

BRF NYBYGÅRD

Information (*Uppdaterad 2004-05-06*)

Viktig information till dig som är boende i:



OBS! Sedan detta häfte trycktes, våren 2003, har Brf. Skrivit avtal med ett antal nya entreprenörer:
Fr.o.m. 1/1 2004 köps lokalvården av AnviClean AB och inte som tidigare av UBC .
Falck Security övervakar inte längre P-situationen, fr.o.m. 1/1 2004 har Parkia detta uppdrag.
Brf. är fr.o.m. 1/1 2004 försäkrad i Länsförsäkringar och inte som tidigare i if.

Innehållsförteckning

2. Nyby Gårdsbladet.....	3
3. Lokaliteter i Nyby Gård.....	4
3.1 Bastu och träningslokal.....	4
3.2 Kvarterslokalen Västergården.....	4
3.3 Tvättstugorna.....	4
3.4 Cykelförråd.....	4
4. Föreningens förvaltare.....	4
4.1 Fastighetsskötsel / Teknisk förvaltning.....	5
4.1.1 Felanmälan.....	5
4.2 Ekonomisk förvaltning.....	5
5. Inre reparationsfonden.....	6
6. Parkeringar.....	6
7. Tilläggsförsäkring för Din bostadsrätt.....	7
8. Beslut från föreningsstämmor.....	7
8.1 5-meters gränsen.....	7
8.2 Montering av parabolantenn.....	7
9. För den gemensamma trivseln i Nyby Gård.....	8
10. Tips och goda råd.....	10
11. Föreningen tillhandahåller:.....	11
12. Stadgarna.....	11
12.1 Underhållsansvar.....	12

12.2 Föreningens stadgar i helhet.....	16
Föreningens firma och ändamål.....	16
Föreningens säte.....	16
Räkenskapsår.....	16
Medlemskap.....	16
Avgifter.....	17
Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst.....	17
Styrelse	18
.....	18
Konstituering och beslutsförhet.....	18
Firmateckning.....	18
Förvaltning.....	18
Avyttring m.m.....	18
Styrelsens åligganden.....	19
Revisor.....	19
Föreningsstämma.....	19
Kallelse till stämma.....	19
Motionsrätt.....	20
Dagordning.....	20
Protokoll.....	20
Röstning, ombud och biträde.....	20
Formkrav vid överlåtelse.....	21
Rätt att utöva bostadsrätten.....	21
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	22
Föreningens rätt att avhjälpa brist.....	24
Tillträde till lägenheten.....	24
Avsägelse av bostadsrätt.....	24
Förverkande av bostadsrätt.....	25
Avflyttning.....	26
Uppsägning.....	27
Tvångsförsäljning.....	27
Övriga bestämmelser.....	27

1. Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär bland annat att Du som lägenhetsinnehavare är medlem i bostadsrättsföreningen och att Du är skyldig att följa bostadsrättsföreningens stadgar, att Du tillsammans med övriga medlemmar äger husen och marken inom föreningen, att Du har rätt att bo i den bostad som upplåtelseavtalet avser och att Du som medlem är medveten om att föreningens kostnader är Dina kostnader.

I föreningen finns en styrelse som väljs av medlemmarna på årsstämman. Som medlem i BRF Nyby Gård förväntas Du att delta på årsstämman och på eventuella extra stämmor samt att delta i den årliga städdagen.

2. Nyby Gårdsbladet

I Nyby Gårdsbladet finns aktuell information om vad som händer i föreningen. Här finns även telefon- och adressförteckning över styrelsens medlemmar, bastuvärdar, kvarters- och pingisvärd samt Nyby Gårdsbladets redaktion (styrelsen). Ta för vana att läsa och spara "Bladet"!

3. Lokalteter i Nyby Gård

BRF Nyby Gård består av 214 lägenheter och radhus på Hurtigs gata (Hg) och Munters gata (Mg). I området finns 5 stycken blå hus - Södergården, Västergården, Östergården, Mellangården och Norrgården. Samtliga hus rymmer gemensamma tvättstugor.

I lokalerna finns dessutom:

Södergården	Bastu och träningsredskap
Östergården	Fastighetsskötare
Västergården	Kvarterslokal - pingis/fest
Mellangården	Bastu och träningsredskap
Norrgården	Styrelserum BRF Nyby Gård

3.1 Bastu och träningslokal

Bastu är tillgänglig för alla medlemmar och bokas genom de kalendrar som finns i Söder- respektive Mellangården. Nyckel hämtas hos bastuvärdarna (se Nyby Gårdsbladet). OBS! Tid måste bokas även för träningsredskapen som finns i samma lokal som bastun.

3.2 Kvarterslokalen Västergården

Kvarterslokalen kan användas till pingis, mindre fester och diverse samkväm. Av Nyby Gårdsbladet framgår vem som är värd för kvarterslokalen och hos denne bokas lokalen samt hämtas nyckeln. OBS! Racket och bollar måste medtagas av pingisspelare.

3.3 Tvättstugorna

Tvättstugorna får nyttjas av alla boende inom föreningen. Föreningen har två grovtvättstugor belägna i Mellangården och Södergården. Dessa kan användas vid tvätt av t ex mattor. Tvättstuga finns även i terrasshuset (Hg 23), samt på varje våningsplan i höghusen. För allas trevnad är det viktigt att reglerna för skötseln av tvättstugorna efterlevs.

3.4 Cykelförråd

Cykelförråd finns vid höghusen och i terrasshuset. Dessutom finns ett cykelförråd vid Norrgården och ett förråd vid vändplatsen vid Hg 27. Cykelförråden är främst till för boende i höghusen och terrasshuset.

4. Föreningens förvaltare

UBC har hand om *fastighetsskötseln, lokalvården samt den ekonomiska förvaltningen* i

föreningen. I detta ingår bland annat den dagliga skötseln av området, hantering av månadsavgifterna och uthyrning av parkeringsplatser.

4.1 Fastighetsskötsel / Teknisk förvaltning

Föreningens fastighetsskötare är anställd vid UBC. Han nås enklast via sin egen telefonsvarare, tfn: 24 53 23, vilken han avlyssnar regelbundet varje dag. Ärenden kan även rapporteras till UBC:s felanmälan, tfn: 56 32 42.

Fastighetsskötaren kan hjälpa till vid vissa service- och reparationsbehov i lägenheterna och i de fall betalningsansvaret ligger på medlemmen kommer denne i sådana fall att faktureras av UBC.

4.1.1 Felanmälan

När Du upptäcker fel gällande hissar, tvättstugor, vatten och avlopp, värme och element - anmäl detta i första hand till UBC, tfn: 56 32 42. Vill Du felanmäla något under kvällstid eller helger, kontakta någon i styrelsen.

Föreningen har avtal med vissa leverantörer och kontakterna med dessa sker via UBC eller någon ur styrelsen. **Tag aldrig självmant kontakt med någon entreprenör föreningen ej anlitar. Du kan i sådana fall bli betalningsskyldig.**

Vid följande händelser får boende kontakta nedanstående entreprenörer direkt:

Händelse	Entreprenör	Telefonnummer
Om hissarna stannar	TAKLA	018 - 65 30 40
Fel på TV-bilden	Com Hem	020 - 91 00 87 (felanmälan dygnet runt)
Akuta problem med vatten, avlopp, värme, ventilation eller el	Bravida	018 - 10 04 10

Efter att boende har anmält fel till TAKLA respektive Bravida, kommer dessa entreprenörer att motringa firmatecknare för att få beställning av uttryckning bekräftad.

4.2 Ekonomisk förvaltning

Hyresgruppen UBC Administrerar inbetalningarna av månadsavgifterna, uthyrning av garage, carport och parkeringsplatser.

Fakturagruppen UBC Administrerar bl.a. utbetalningar från den inre reparationsfonden.

Adjungerad till styrelsen är förvaltare / vice värd (UBC)

5. Inre reparationsfonden

Varje månad avsätts en viss summa från månadsavgiften till den inre reparationsfonden. Denna fond är disponibel för lägenhetsinnehavaren och skall användas till underhåll av lägenheten, exempelvis materialkostnader vid målning, tapetsering, golvläggning samt reparationsåtgärder.

Fonden kan också användas till köp av kyl, frys samt disk- och tvättmaskin. OBS! En regel som gäller generellt är att de anskaffningar som reparationsfonden finansierat inte får bortföras från lägenheten vid överlåtelse.

Reparationsfonden kan inte tas i anspråk för ersättning för egen arbetskostnad, men däremot för arbetskostnad för anlitad hantverkare. Reparationsfonden får inte användas till projekt på uteplatserna eller i samband med garage, carport eller parkeringsplats.

För att ersättning ska kunna erhållas ur den inre reparationsfonden fordras kvitton alternativt faktura med attest av firmatecknare (styrelsen). Kvitton/faktura och betalningsorder från firmatecknaren lämnas sedan in till UBC som administrerar utbetalningen från fonden. Av Nyby Gårdsbladet framgår vilka i styrelsen som har attesträtt.

6. Parkeringar

Du kan hyra parkeringsplats med motorvärmare, carport eller garage. Kontakta Hyresgruppen hos UBC.

Inom området finns ett fåtal avgiftsbelagda gästparkeringar, två stycken vid Mg 53 F. Vid infarten från Runebergsgatan finns en större gästparkering. Kostnaden för dessa parkeringar är 2 kr/timme eller högst 10 kr/dygn. Vid parkering längre tid än **fem timmar** erläggs avgiften i parkeringsautomaten vid infarten till Runebergsgatan.

Om Du betalar 10 kr visar biljetten att Du endast får parkera i fem timmar. Föreningen har dock gjort en överenskommelse med Falck Security om att Du har rätt att parkera i ett dygn därefter. Observera att det **inte är tillåtet för boende att själva utnyttja gästparkeringarna inne i området**. På grusplanen är det dock tillåtet även för boende att parkera. Det är av yttersta vikt att boende respekterar parkeringsförbudet inom området.

Intill radhusen och höghusen får bilar endast parkeras tillfälligt för att lasta i och ur varor. Tänk även på hastigheten inom området. Här finns många barn som leker!

7. Tilläggförsäkring för Din bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavare skall ha bostadsrättstillägg som komplement till sin hemförsäkring för att vara helt skyddad vid skador i bostaden. Vanliga skador, som annars kan komma att belasta bostadsrättsinnehavaren ensam, är vattenskador som beror på fel på diskmaskin och tvättmaskin samt skador som uppstår på grund av bristande ytskikt i våtrum m.m.

8. Beslut från föreningsstämmor

Beslut tagna på föreningsstämmor är gällande och måste följas av ALLA. Beslut som är aktuella och som berör boende gäller radhusens uteplatser och montering av parabolantenn.

8.1 5-meters gränsen

Boende i radhusen får sätta upp staket högst 5 meter från husfasaden. Denna regel är gammal, men med tiden har det på vissa håll tänjts på regeln. För vissa radhus kan det finnas naturliga gränser som eventuellt sträcker sig något över 5 meter.

5-meters gränsen gäller dock fortfarande. Har Du önskemål om att sätta upp staket som sträcker sig utöver dessa 5 meter måste Du vara överens med grannar och ha tillstånd av styrelsen. Det kan dock endast undantagsvis bli tillåtet att sätta upp staket som sträcker sig utöver 5 meter.

8.2 Montering av parabolantenn

Vid montering av parabolantenn gäller följande regler:

Styrelsen skall alltid kontaktas före montage.

Parabolens diameter får inte överstiga 80 cm.

Monteras parabolen på balkong får ingen del komma utanför balkongen. Vid montering på mark skall parabolen monteras högst 50 cm från husvägg och högst 2 meter från mark till överkant.

All borring i fasadtegel är förbjuden. Eventuell borring i tegelväggarna måste göras i fogarna.

All åverkan på fastigheten måste återställas vid flytt eller demontering. För åverkan som inte kan återställas blir Du skadeståndsskyldig.

På husets entrésida tillåts ingen montering.

Undantag från reglerna, att parabolens diameter inte får överstiga 80 cm samt att parabolen skall monteras högst 50 cm från husvägg och högst 2 meter från mark till överkant, får göras om de närmaste grannarna lämnat sitt godkännande. Ett nytt godkännande måste alltid göras om nya grannar flyttar in.

Tips från styrelsen: Utnyttja digital-TV istället för parabol!

9. För den gemensamma trivseln i Nyby Gård

För att alla i ett bostadsområde skall må bra är det viktigt att visa hänsyn till varandra och följa en del gemensamma ordningsregler (se § 30 i våra stadgar).

Balkong: Skakning och piskning av mattor och kläder är inte tillåtet från fönster eller balkong. Om möjligt, sätt blomlådor på **insidan** av balkongen för säkerhetens skull.

Bollspel: Spel med boll mot husens väggar och entrédörrar är inte tillåtet.

Brandfarliga

vätskor: Brandfarliga vätskor får inte förvaras i lägenhetsförråd eller i garage.

Dammen: Vi har en större damm inom området. Vattnet går igenom en reningsanläggning och det är därför viktigt att inte cykla i dammen eller kasta jord eller grus däri.

Grillning: Det är inte tillåtet att grilla med utegrill på balkonger. Elektrisk grill går dock bra. De som grillar bör tänka på att det kan osa ganska rejält. Grilla gärna men med hänsyn till dina grannar.

Grön-

områden: I området finns en hel del grönområden. För att minska slitaget på gräsmattorna är det av betydelse att man inte vistas för mycket på dessa under den blöta perioden under vårar och höstar. De tål inte heller alltför omfattande fotbollsspel. Det är viktigt att de vuxna är föredömen för barnen och inte cyklar på gräsmattorna.

Husdjur: Som djurägare är det Din skyldighet att se till att Dina djur "sköter sig", såväl inne i lägenheterna som ute i området. Hundar skall vara kopplade inom området. Husdjuren hör inte hemma i barnens sandlådor och de skall definitivt hållas borta från grannarnas uteplatser. Tänk också på att många är allergiska mot pälsdjur.

Ljudnivå: Ha inte på ljudet för högt på olika apparater. Efter klockan 22.00 skall det vara tyst. Många arbetar på olika arbetstider och behöver sin sömn. Visa hänsyn!

Markiser: Observera att inga infästningar får göras i fasadteglet. Se tillämpliga delar av instruktionerna för montering av parabolantenn.

Ohyra: Det kan hända att man får ohyra i bostaden. Upptäcker Du skadedjur, ta

omedelbart kontakt med fastighetsskötaren eller UBC.

Rökning: Rökning är förbjuden i alla föreningens gemensamma utrymmen, bl.a. tvättstugor, kvartersgårdar, trapphus m.m.

Sopor: Vi har ett sopsorteringssystem i området. För att det skall fungera väl är det mycket viktigt att alla hjälps åt att informera varandra om vad som gäller i soprummen.

I de flesta soprum finns ett antal kärl för olika ändamål:

Kärl avsett för:	Exempel
Komposterbart avfall	Potatisskal, jord, växtdelar.
Papper	Tidningar m.m. läggs löst i kärlet. Större kartonger slängs i containern som finns vid infarten vid Hg 1.
Brännbart	Det som kan brännas slängs här.
Batterier	Slängs i en liten hink i soprummet.
Glas	Flaskor, burkar m.m. (Behållare finns vid infarten Mg eller vid terrasshuset)
Elektronik (El-container)	Vitvaror och allt gods som drivs med el eller batteri.
Grovsopor	Allt övrigt. Stora kartonger, cykelhjul, större trädgårdsavfall, möbler m.m. (Containern finns uppställd vid Hg 1. Tvättstugenyckel (nsn) används till låset.)

Tak: En del av byggnaderna i området är lätt åtkomliga för barnen att klättra up på. Det är därför viktigt att samtala med barnen om att de inte får gå på taken.

Tvättstuga: När Du använt färdigt tvättstugan skall Du städa efter Dig. Det innebär att sopa golvet med torrborste. Därefter skall Du blöttorka golvet antingen med mopp eller borste och skurduk. Du skall även torka av alla bänkar, tvättmaskiner, torktumlare och om Du använt tvättbaljan skall även den göras ren.

Efter avslutad tvättning är det mycket viktigt att rensa rens gallret bakom tvättmaskinerna för att förhindra översvämning. Gör även rent torktumlarens filter efter avslutad torkning.

Bokning av tvätttider sker genom att varje lägenhet har ett s.k. "lås". Du bokar tid genom att flytta Ditt "lås" till den tidsperiod som Du önskar tvätta på. Tidavla finns i respektive tvättstuga.

Önskar Du ha en längre tvättid än de tre timmar som står till förfogande, får Du kontakta de som tvättar före/efter Dig för gemensam överenskommelse. Tvättid som inte utnyttjas inom 30 minuter från tvättidens början får övertas av annan boende.

Trapp-

uppgångar: I höghus och terrasshus får inte cyklar och annat ställas i trapputrymmen. Boende hänvisas att ställa cyklar i cykelställ och i cykelförråd. Det är av brandsäkerhetsskäl viktigt att trappuppgångarna hålls fria. Trappuppgångarna får inte heller användas som lekplatser. Detta gäller även inlinesåkning!

Rabatter: På framsidan av radhusen finns det tillgång till en rabatt. Börjar man sköta den är det den boendes ansvar att se till att rabatten hålls i ordning.

10. Tips och goda råd

Avlopp: Anser Du att det rinner för långsamt ut från badkaret när Du badat färdigt kan det bero på att det är stopp i röret ner till avloppet. Detta rör kan lätt tas bort och rengöras. Om stoppet sitter i själva avloppet kan man använda soda för att lösa upp mindre proppar. Detsamma gäller för avloppet från diskhon i köket. Det är viktigt att man då följer de föreskrifter som finns på förpackningen. Först spolrar man med hett vatten. Därefter hålls kaustiksoda i. Låt stå en stund och spola därefter med hett vatten igen.

Om ett avlopp sällan används kan det hända att vattnet i vattenlåset dunstar bort, varvid dålig lukt uppkommer. Fyll på med nytt vatten.

Disk-

maskin: Har Du en diskmaskin inkopplad i ditt kök är det viktigt att Du stänger av vattenvredet som sitter bredvid vattenkranen när Du inte använder diskmaskinen. Detta är speciellt viktigt att tänka på när Du reser bort.

Termo-

stater: Om Dina element i bostaden inte avger värme kan det bero på att "sprinten" inuti termostaten har fastnat i ett visst läge. Det kan ske efter att elementen inte använts på ett tag. Kontakta fastighetsskötaren om Du behöver hjälp med elementen.

Ventilation: Köksfläktar ingår i radhusens och i "fyalägenhetshusens" ventilationssystem. Fläkten **skall alltid** stå i normalläge (högra knappen) och avstängd (vänstra knappen). Vid matlagning vrids fläkten till lämpligt drag. För att få bästa möjliga ventilation vid duschning ställer Du köksfläkten på avstängt och ställer vredet från normalläge till högsta läge ++. Ställ upp dörren efter duschning!

Våt-

utrymmen: Som bostadsrättsinnehavare är Du skyldig att ansvara för badrummet. Det innebär att Du som boende själv står för eventuella skador. Märker Du att fogarna i tapeten börjar släppa kan Du använda silikon för att täta sprickorna. Likaledes gör Du det runt skruvar och andra fästen i väggarna. Åtgärda tidigt för att förhindra fukt- och mögelskador.

Väggar: Om Du tänker sätta upp exempelvis tavlor, speglar och dylikt måste Du använda spik, skruv eller krok som är avpassade för väggmaterialet och vikten på det föremål som ska hängas upp.

I väggar och tak av betong, som till största delen finns i vårt område, måste man först göra hål. Använd då helst en slagbormaskin. Hålet pluggas med plastplugg, varefter skruven dras i.

När det gäller gipsväggar kan man använda reglarna bakom gipsskivan att fästa i. Avståndet mellan reglarna är ca 600 mm. Om Du sätter upp föremål mellan reglarna kan Du använda speciella skruvar för gipsskivor.

11. Föreningen tillhandahåller:

I föreningen finns en del gemensam utrustning, bl.a. **tapetserarbord**, **tapetserarställning** (till radhusen), **gräsklippare** och **kantklippare**. Kontakta ansvarig i styrelsen eller fastighetsskötaren om Du önskar låna!

Vid Mg 65 finns en fast stationerad **cykelpump**.

12. Stadgarna

Det är viktigt att känna till föreningens stadgar. Styrelsen vill särskilt peka på §§ 26-39 som behandlar bostadsrättsinnehavarens **rättigheter** och **skyldigheter**. Detta innebär bl.a. att:

Bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick. Se avsnittet underhållsansvar för mer information om vilket underhåll Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för.

Väsentliga förändringar (t ex flytt av vägg) inte får göras i lägenheten utan styrelsens godkännande.

Föreningens ordningsföreskrifter måste efterföljas.

Företrädare för föreningen skall släppas in i lägenheten vid besiktningar och andra arbeten som föreningen ansvarar för.

Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan styrelsens godkännande.

Din bostadsrätt kan förverkas. I stadgarna anges grunderna för förverkande, d v s att boende blir av med sin bostadsrätt. Grund för förverkande är t ex otillåten andrahandsuthyrning eller obetalda månadsavgifter.

Ovan nämnda paragrafer finns att studera närmare på sidorna 20-22.

12.1 Underhållsansvar

Av föreningens stadgar framgår vem som ansvarar för underhållet i och kring lägenheten. Nedan följer en hjälp till tolkning av nämnda paragraf.

Byggdelen	BRF Nyby Gård	Boende	Kommentar
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder - utsida	X		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder - insida		X	
Låscylinder, låskistor och beslag	X		
Handtag och beslag		X	
Mekanisk ringklocka och brevinkast		X	
Tätningsslister		X	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning, tätskikt i våtutrymme		X	
Underliggande beläggning	X		
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytbeläggning, ytskikt t ex tapeter, målning, tätskikt i våtutrymme		X	
Underliggande beläggning	X		

4. Innertak i lägenhet

Ytbeläggning och ytbehandling			X	
Överliggande stomme	X			
Byggsdel				
BRF Nyby Gård				
Boende				
Kommentar				

5. Fönster och fönsterdörrar

Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar			X	
Yttre målning	X			
Fönsterbågar invändigt, beslag, tätninglistor			X	
Fönsterglas			X	
Lås till balkongdörr inklusive handtag			X	
Fönsterbänk, persienn, markis			X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markis
Vädringsfilter till tilluft			X	Finns ej i punkthusen Rengöres med diskmedel
Springventil	X			

6. VVS-artiklar

Tvättställ, WC-stol, badkar, duschkabin			X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inklusive kranbröst			X	
Vattenlås, bottenventiler, packningar			X	

Anslutning till WC-stol inklusive anordning för vatten och avlopp	X			
Ventilationsdon			X	Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer (element) med ventiler och termostat	X			Kontakta fastighetsskötaren vid läckage
Byggdelen	BRF Nyby Gård	Boende		Kommentar
Kall- och varmvattenledningar	X			
Rensning av stamledningar för avloppsledningar	X			Ansvarar fram till anslutningen i lägenheten
Rensning av golvbrunn, sil, handfat och köksvask			X	Bör rengöras regelbundet
Vattenlås vid diskbänk och handfat			X	

7. Köksutrustning

Kyl- och frysskåp			X	
Spis			X	
Diskmaskin			X	
Köksfläkt	X			Gäller fläkt när den ingår i ventilationssystemet som i radhusen
Byte och rengöring av filter i köksfläkt			X	Bör rengöras månadsvis

8. Förråd

Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten. Fristående förråd som tillhör lägenhet.

X

Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.

Avskiljande nätvägg i förråd X

Byggdelen	BRF Nyby Gård	Boende	Kommentar
-----------	---------------	--------	-----------

9. Elartiklar

Elledningar, proppskåp X

Exempelvis huvudsäkring

Strömbrytare, eluttag, armatur, byte av proppar X

10. Balkong

Balkonggolv samt räcken X

Vädringsställ, beslag, odlingslådor X

Inglasning av balkong X Bygglov krävs. Kontrollera med styrelsen om ev. bygglov finns.

11. Uteplats

Målning/träoljning av staket X

Grönytor X

12. Övrigt

Invändig inredning	X	Badrumsskåp, köksskåp, hatthylla, kryddställ, garderober, innerdörrar, trösklar, socklar, foder och lister
--------------------	---	--

12.2 Föreningens stadgar i helhet

Nedan följer föreningens tänkta framtida stadgar. Stadgarna godkändes på den ordinarie föreningsstämman den 23 april 2003. För att bli giltiga måste de dock godkännas på ytterligare en föreningsstämma, vilken kommer att äga rum under hösten 2003.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nyby Gård.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 skall ha sitt säte i Uppsala.

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 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

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

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden av föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och

årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om två år i taget.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Stämman kan dock välja att utse ordförande.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

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.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

Två revisorer och två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En ordinarie revisor och en suppleant skall vara auktoriserad

Det åligger revisor

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

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall 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

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- 13) Fråga om stämman skall välja ordförande enligt 10 §
- 14) Beslut om arvoden
- 15) I förekommande fall val av styrelseledamöter och suppleanter samt ordförande
- 16) Val av revisorer och suppleanter
- 17) Val av valberedning och övriga funktionärer
- 18) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. 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 omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller 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 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 8 kap.bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses 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.

27 §

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

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

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

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren 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.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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 skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall 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.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- 1 lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- 1 lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- 1 rökgångar,

- 1 glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- 1 lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- 1 svagströmsanläggningar.

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.

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 om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

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 enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall 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

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
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 lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § 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 skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon 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 som avses i 29 § 3.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal- betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1,2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) 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

43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.