Stadgar för Bostadsrättsföreningen Börjegårdarna, org.nr 717600-2504

OM FÖRENINGEN

Föreningens firma
1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Börjegårdarna.

Föreningens ändamål
2 §
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (fastigheten Luthagen 70:1) upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Säte
3 §
Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

Formkrav vid överlåtelse
4 §
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt till medlemskap
5 §
Den som en bostadsrätt övergått till, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

Familjerättsliga förvärv
6 §
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Rätt att utöva bostadsrätten
7 §
Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana 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 för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 5 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Prövning av medlemskap
8 §
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Uteslutning och utträde
9 §
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.
En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att denne får stå kvar som medlem.

Nekat medlemskap
10 §
En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER

Insats, andelstal och årsavgift
11 §
För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap. 16 § p1, p1a och 18a § bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i 30 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal och erläggs, om inte styrelsen beslutar annat, kvartalsvis i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före kvartalsskifte eller periodslut.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nyttighet för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
12 §
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5% av prisbasbeloppet. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrätt med högst 10 % av prisbasbeloppet per lägenhet och år.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

FÖRENINGSSTÄMMAN

Räkenskapsår
13 §
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Föreningsstämma
14 §
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång.

Motioner
15 §
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

Kallelse till föreningsstämma
16 §
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 14 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma med förslag till dagordning och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före såväl ordinarie som extra stämma.

Dagordning
17 §
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:
a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
b) Val av ordförande vid stämman.
c) Ordförandens anmälan av protokollförare.
d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
f) Godkännande av dagordningen.
g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
h) Föredragning av revisionsberättelsen.

i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
l) Fråga om arvoden.
m) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
o) Val av revisor och suppleant.
p) Val av valberedning.
q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
r) Stämmans avslutande.

På extra stämma är endast punkterna a - f obligatoriska samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll vid föreningsstämma
18 §
Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller
1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll, ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

Rösträtt, ombud och biträde
19 §
Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt 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. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där kvalificerad majoritet krävs följer av 9 kap. 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten får gälla i högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Röstning
20 §
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

Styrelse
21 §
Föreningens styrelse ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

Konstituering
22 §
Styrelsen konstituerar sig själv.

Firmateckning
23 §
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsens beslutsförhet och majoritetskrav
24 §
Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelsen fattar beslut med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Om styrelsen inte är fulltalig krävs för giltigt beslut att minst tre styrelseledamöter röstar för beslutet.

Styrelsens ansvar
25 §
Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

Gränser för styrelsens behörighet
26 §
Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

Styrelsens uppgifter
27 §
Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter,

att minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,

att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) och fortlöpande, utan dröjsmål, uppdatera sådan förteckning,

att föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning), och löpande, utan dröjsmål, uppdatera sådan förteckning med uppgifter om bland annat bostadsrättshavare och underrättelse om pantsättning,

att vid behov informera föreningens medlemmar om åtgärder och annat som berör föreningens verksamhet.

Revisorer
28 §
Två revisorer med högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill slutet av nästkommande ordinarie föreningsstämma. En av revisorerna ska vara en auktoriserad eller godkänd revisor eller revisionsfirma, och en av revisorerna ska vara en s.k. lekmannarevisor.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen överlämnad till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Har anmärkningar gjorts i revisionsberättelsen, ska styrelsen inför stämman lämna skriftliga förklaringar till anmärkningarna.

Valberedning
29 §
Den ordinarie föreningsstämman utser valberedning. Valberedningen ska bestå av minst två personer och utser inom sig ordförande. Valberedningens uppdrag är att till föreningsstämman föreslå personer till de uppdrag stämman har att besluta om, samt föreslå arvoden till de internvalda personerna.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

Fondering
30 §
Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Underhållsplan
31 §
Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

Vinst eller förlust
32 §
Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
33 §
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även förråd eller andra utrymmen som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd enligt 36 §. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten och bostadsrättshavarens ansvar hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheter och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningen till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister.
5. Glas i fönster och dörrar.
6. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m m) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. Eldstad om sådan finns inklusive tillhörande rökkanal.
11. Köksfläkt, kolfilterfläkt i spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
12. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
14. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
15. Brandvarnare, en (1) per 60 m^2.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom
1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
   a. någon som hör till bostadsrättsharens hushåll eller som besöker denne som gäst
   b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller
   c. någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbeten 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 bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning eller avseende sådant underhåll som föreningen svarar för enligt stadgar eller lag.

Bostadsrättsföreningens ansvar
34 §
Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för
- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster
- karmar till ytterfönster
- lägenhetsytterdörrar inklusive karmar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrätthavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavares lägenhet.

Avhjälpande av brist
35 §
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ingrepp i lägenhet
36 §
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar
1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan åtgärd som kan ha påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten, såsom t ex ändring av lägenhetens planlösning.

För lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässigt eller konstnärliga värden, krävs alltid tillstånd från styrelsen för utförande av åtgärd som kan innebära att sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Användning av lägenheten
37 §
När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne 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 kan tålas. Bostadsrättshavaren ska 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/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som denne svarar för enligt 33 § 5 stycket.

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

Tillträde till lägenheten
38 §
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpande av brist. Bostadsrättshavaren ska i god tid informeras. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Andrahandsupplåtelse
39 §
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid, normalt ett år. Om giltiga skäl föreligger, kan förlängning ske.

Samtycke behövs dock inte
1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Ändamål med bostadsrätten
40 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Inrymma utomstående
41 §
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Förverkandegrunder
42 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad, och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande
:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. 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,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
10 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
11 om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 36 §.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser
43 §
Uppsägning på grund av förverkandegrund punkt 3-5, 7-9 eller 11 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förverkandegrund punkt 3 eller punkt 11 får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad enligt § 42
förverkandegrund punkt 2, på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

En bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om denne varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i stycke 3 ovan 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 tredje stycket ovan gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom en vecka från förfallodagen, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör får behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i tredje stycket.
.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Ordningsregler
44 §
För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats till medlemmarna.

Upplösning
45 §
Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Särskilda regler för giltigt beslut
46 §
Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Kallelse till den andra föreningsstämman får ske först efter att den första stämman har avhållits.

Övriga regler
47 §
Om inte annat följer av dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.