
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Wivallius.
Organisationsnummer: 716425-8159

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Wivallius.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus och avser att använda bostadslägenheten till boende.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 5

Fysisk person, som en bostadsrätt övergått till, får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor, föräldrar och barn eller andra med varandra varaktigt sammanboende personer.

§ 6

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 7

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in endast om han är antagen som medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket, får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att, inom sex månader från anmaningen, visa att bostadsrätten ingått i bodelning, arvskifte 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 tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Formkrav vid överlåtelse

§ 8

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet anges den lägenhet som överlåtelsen avser och köpeskillingen. Motsvarande gäller även vid byte eller gåva. En överlåtelse, som inte uppfyller detta, är ogiltig.

§ 9

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens organisation

§ 10

Föreningens organisation består av

- a) föreningsstämma (ordinarie och extra),
- b) styrelse,
- c) revisorer,
- d) valberedning och
- e) informationsmöte.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 11

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Garaget ska särredovisas, eftersom det ska vara ekonomiskt självbärande och garageplatserna ska upplåtas till medlemmarna till självkostnadspris och övriga platser uthyras till marknadspris.

Före 15 mars varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. I förvaltningsberättelsen ska redogörelse lämnas för hur stämmobeslut verkställts samt iakttagelser vid besiktning med inventering enligt § 28.

Ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma

§ 12

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före utgången av maj månad. Exakt dag ska meddelas senast två månader innan.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl därtill. Sådan föreningsstämma ska också hållas om det begärs av en revisor eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligt begärt detta hos styrelsen med angivande av det ärende, som de önskar få behandlat.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen.

Informationsmöte och annan information

§ 13

Informationsmöte ska hållas årligen före november månads utgång och behandla budget, kommande verksamhet och planerade investeringar.

Styrelsen kallar till informationsmöte senast fyra veckor före mötet.

Annan information till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Sådan information delges normalt även på föreningens hemsida.

Motionsrätt

§ 14

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Dagordning

§ 15

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att vara rösträknare och jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behöri gen skett
7. Styrelsens årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Information om innevarande års verksamhet och budget

13. Beslut om antalet styrelseledamöter
14. Fråga om arvoden
15. Val av ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning
18. Anmällda ärenden och motioner

Dagordningen vid extra föreningsstämma ska bestå av punkterna 1-6 ovan och de ärenden som angivits i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

Dagordningen vid informationsmöte ska innehålla punkterna 1 och 2 samt redogörelse för budget, kommande verksamhet och investeringar.

Röstning

§ 16

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

Ombud och biträde

§ 17

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem förutom sig själv. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon, barn samt far- och morföräldrar.

Beslut vid föreningsstämma

§ 18

Föreningsstämmas beslut utgörs av den mening, som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal, den mening som föreningens ordförande biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas.

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

Första stycket gäller inte för beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

§ 19

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning om tre personer för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 20

Stämмоordföranden ansvarar för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller att

1. röstlängden tas in eller biläggs,
2. beslutsprotokoll förs samt
3. om röstning har skett, ska resultatet anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos styrelsen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, som justeras av ordföranden.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte ska föras i nummerföljd.

Styrelse

§ 21

Styrelsen består av lägst fem och högst sju ledamöter samt två suppleanter. Val av styrelseordförande sker genom direktval vid föreningsstämma.

Styrelseledamöter väljs för högst två år. Ledamot kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

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

Konstituering och firmateckning

§ 22

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och övriga funktionärer.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall. Styrelsen bär dock alltid det odelade ansvaret för verksamheten.

Beslutförhet

§ 23

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

Suppleanter ska kallas till styrelsesammanträdena och har rösträtt då ordinarie ledamot är förhindrad att närvara.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 24

Styrelsen får inte utan ordinarie föreningstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Detsamma gäller beslut om väsentlig förändring av sådan egendom, såsom väsentlig rivning, till- eller ombyggnad.

Revisorer

§ 25

Revisorerna ska vara två, varav minst en godkänd eller auktoriserad revisor, med en suppleant och utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorerna ska löpande granska föreningens verksamhet och räkenskaper. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den ordinarie föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 26

Andelstal, insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhets andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter, amorteringar och avsättning till fonder.

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Andelstal för varje lägenhet framgår av den ekonomiska planen och är underlag för

beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Andelstalet är också underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften ska betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda delen av avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

I årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, konsumtionsvatten, TV, bredband eller motsvarande kan, när förutsättningar finns, ersättas efter förbrukning eller per lägenhet. Dessa kostnader ska särredovisas i samband med den månadsvisa debiteringen av årsavgiften.

§ 27

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut. Föreningen får därutöver, i den utsträckning som tillåts enligt lag, ta ut en avgift vid bostadsrätts-havares uthyrning av sin lägenhet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Överlåtelseavgiften ska uppgå till högst 5 % av prisbasbeloppet och tas ut av köparen till bostadsrätten. Pantsättningsavgift ska uppgå till högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

Underhållsplan m m

§ 28

Föreningen ska hålla fastigheten i väl underhållet skick. Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera och genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa att de medel som, utöver vinstmedel, banklån och dyl. erfordras för att trygga underhållet av föreningens hus, finns.

Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom och inventera övriga tillgångar. I förvaltningsberättelsen redovisas vid besiktning och inventering gjorda iakttagelser.

Fonder och resultat

§ 29

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 28.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 30

Bostadsrättshavare har rätt att, på begäran, få utdrag ur lägenhetsförteckningen gällande lägenhet som den/de innehar med bostadsrätt.

Utdraget ska ange dagen för utfärdandet och innehålla följande uppgifter:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, yta, rumsantal och övriga utrymmen.
2. Dagen för registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättshavares namn.
4. Insatsen för bostadsrätten.
5. Vad som finns antecknat om pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 31

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad ha en hem- och bostadsrättsförsäkring och hålla det inre av lägenheten i gott skick, vilket innebär skyldighet att både underhålla och reparera. Till det inre räknas: Väggar, golv tak och dörrar; Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten; Glas i fönster och dörrar. Motsvarande skyldigheter föreligger för mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

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

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, el, ventilation och anordningar för informationsöverföring samt anvisningar om målning, ytbehandling och motsvarande. Åtgärder ska alltid utföras fackmässigt.

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

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

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll, gäster, någon annan som är inrymd i lägenheten eller där utför arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit. I övrigt i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

För reparationer pga. inbrott, inbrottsförsök eller skadegörelse mot lägenhet, och därtill hörande upplåtna utrymmen, ansvarar bostadsrättshavaren för reparation av samtliga skador, även de som bostadsrättsföreningen normalt ansvarar för.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparation av bland annat:

- 1 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, byggnadskonstruktionen.
- 3 Glas i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag och låsanordning; motsvarande gäller för balkongdörrar.
- 4 Till ytterdörr hörande karm, beslag, gångjärn, handtag, och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavaren svarar även för ringklocka, brevinkast samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida med foder och karm (§ 32, p1). Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid bytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- 5 Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- 6 Lister, foder och stuckaturer.
- 7 El-radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer och synliga rör för dessa svarar bostadsrättshavaren endast för målning och luftning av själva radiatorn.
- 8 Elektrisk golvvärme.
- 9 Ledningar för vatten och avlopp samt andra va-installationer som betjänar endast den egna lägenheten och som föreningen inte ansvarar för enligt § 32, p 2.
- 10 Undercentral (mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp/kopplingspunkt) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, datakommunikation med mera) i lägenheten, kanalisationer, eluttag och fasta armaturer,
- 11 Ventiler och luftinsläpp.
- 12 Brandvarnare.
- 13 Renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong. Underhåll av balkonggolv och insida av balkongfront. Belysning och eluttag på balkong. Underhåll och reparation av inglasning av balkong.

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

- 14 Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt (s.k. tätskikt).
- 15 Inredning och belysningsarmaturer.
- 16 Vitvaror och sanitetsporslin inklusive spolanordningar.
- 17 Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.
- 18 Rensning av golvbrunn och vattenlås.
- 19 Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; på motsvarande sätt även torktumlare
- 20 Kranar, duscharmaturer och motsvarande samt avstängningsventiler.
- 21 Ventilationsfläkt.
- 22 Elektrisk handdukstork.

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

- 23 Vitvaror.
- 24 Köksfläkt.
- 25 Rensning av vattenlås.
- 26 Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- 27 Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 32

Bostadsrättsföreningens ansvarar för att föreningens fasta egendom hålls i gott skick och är väl underhållen. Föreningen svarar således för bland annat:

- 1 Ytterdörr: dörrblad inklusive utvändig karm och utvändigt foder.
- 2 Bad- och våtrum samt WC, kök och andra utrymmen med va-installationer: vatten- och avloppsstammar och andra va-installationer som betjänar flera lägenheter samt va-installationer som betjänar endast en lägenhet, till den del föreningen har försett lägenheten med installationerna och de inte är synliga / åtkomliga från lägenheten (jfr § 31, p 9),
- 3 Alla rum: undergolv.
- 4 Fönster och balkongdörrar: yttre målning, innersidor och mellansidor av fönstrens bågar, karm och tröskel.
- 5 Balkong: balkongtak och delar som tillhör fasaden; balkongfront (utsidan) inklusive fönster och balkongräcken.
- 6 Ventilation: kanaler.
- 7 Värme: vattenradiatorer (jfr § 31, p7),
- 8 El- och telefonförsörjning samt TV- och annan elektronikkommunikation som tillhandahålls genom föreningens försorg: ledning fram till första centralenhet eller annat första kopplingsställe i lägenhet
- 9 Sanering av ohyra.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts att bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på ordinarie föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll, reparationer eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring, om denna inte medför men för föreningens hus eller för annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bland annat förändring som kräver bygglov eller innebär ingrepp i bärande väggar eller ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

Balkonginglasning kräver styrelsens godkännande. Anordningar såsom markiser, solskydd, belysningsarmaturer, parabolantennor, luftkonditionering etc. får inte monteras på husets utsida. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådan anordning. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att underrätta styrelsen om planerad förändring av lägenheten. Om bostadsrättshavaren vidtar väsentliga förändringar utan styrelsens godkännande kan bostadsrättshavaren föreläggas att återställa lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att i samband med reparationer skyndsammast bortskaffa överblivet material.

§ 34

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt § 31 sjätte stycket.

Gods som, enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka, vara behäftat med ohyra, får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de ordningsregler styrelsen beslutar.

§ 35

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. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen begära särskild handräckning, vilket sker på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid och kan förenas med ytterligare villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§ 37

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

§ 38

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 39

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och ska därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till 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**§ 40**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med vissa begränsningar, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen, undantag framgår av bostadsrättslagen § 23.
3. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. Om lägenheten används i strid med § 37 eller § 38.
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 fastigheten.
6. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt § 34 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 35 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
8. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, såsom skyldigheten att ha en hem- och bostadsrättsförsäkring enligt § 31 första stycket, samt skyldigheten enligt § 31 fjärde stycket, att underrätta föreningen om fel och brister.
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.

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

§ 41

En uppsägning ska vara skriftlig om inte bostadsrättshavaren erkänt uppsägningen skriftligen.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 40 pkt 2, 3, 5, 6 eller 8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i pkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förfarande vid förverkande**§ 42**

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av förhållanden som avses i § 40 pkt 1-3, 5, 6 eller 8 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden.

§ 43

Är nyttjanderätten enligt § 40 pkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

§ 44

Om bostadsrättshavaren blir uppsagd till avflyttning av någon orsak som anges i § 40 pkt 1 eller 4-7 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 43. Om bostadsrättshavaren blir uppsagd av någon annan i § 40 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Vissa övriga meddelanden**§ 45**

Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 6 och § 7, samt tillsägelser enligt § 41, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning**§ 46**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 40, ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister, som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Upplösning

§ 47

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Stadgeändring

§ 48

Beslut att ändra stadgarna fattas av ordinarie föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor och på den senare ordinarie föreningsstämman biträtts av minst 2/3 av de röstande.

Övrigt

§ 49

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 och ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020, och upphäver tidigare stadgar¹.

Stockholm den 14 maj 2020

Brf Wivallius



Mats Govenius
Ordförande



Bengt Sedvall
Styrelseledamot

¹ Beslutade vid stämmor: Rev 6, 2019-05-15, Rev 5, 2013-05-16 Rev 4; 2011-05-19, Rev. 3; 2010-05-17, Rev. 2; 2005-05-30 Rev. 1; 2000-02-22 Ursprungliga