

(769607-5279)

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONNEN 8
I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 8 (769607-5279) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i sex plan med inredd hanbjälksvind och hel källarvåning. Bostadshuset inrymmer 47 st bostadslägenheter, i huvudsak lägenheter om 1 rok c:a 35 m². Fastigheten ligger i ett mycket attraktivt läge med gångavstånd till Eriksdalsbadet, grönområdena i Årsta m.m. Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse med inslag av kontor. Fastigheten är uppförd 1928 och genomgått viss renovering år 2000 (vindslägenheter samt renovering av delar av allmänna utrymmen).

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna sker under tredje kvartalet 2001.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Kolonnen 8

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Ölandsgatan 44, Stockholm

Tomtens areal: 569 kvm

Bostadsarea: 1 901 kvm varav bostäder 1 755 kvm och lokaler 146 kvm

Byggnadens utformning: På tomten finns ett flerbostadshus i sex plan med. Vind och hel källarvåning.

Servitut/nyttjanderätt: För Kolonnen 8 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade i fastighetsboken hos Stockholms Tingsrätt.

Brandförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad på tillträdesdagen.

Typkod: 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen för bostäder

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme med undercentral

Elcentral

Fastighetsförråd och lägenhetsförråd

Sopanläggning

Tvättstuga

Hiss

Cykelställ

Kodlåsning

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård med asfaltbeläggning som är omgivna av våningshöga murar mot grannfastigheter, cykelställ samt vuxna träd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongmurar och plintar till berg.
Källarväggar	Tegel
Bjälklag	Gjutna bjälklag i armerad betong i källaren i övrigt troligen trä.
Ytterväggar	Tegel, utvändig puts
Tak	Plåt
Fönster	2-glas fönster i trä med kopplade bågar.
Trapphus	Målade putsade väggar samt marmorgolv, vädringsbalkonger
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug. Tilluft i vissa badrum. I gathuset självdug. OVK besiktning är genomförd. Anläggningen är godkänd.

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Gasspis, kyl fläkt, målade skåpsnickerier, golv med med plastmatta. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Målade väggar, fristående badkar, tvättställ och WC. Betonggolv med golvbrunn.
Invändiga golv	Slipade trägolv eller parkett.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade
Övrigt:	Altaner finns på lägenheterna i plan 5. Några lägenheter har franska balkonger.

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vinden inrymmer vindslägenheter samt hissmaskinrum. På våningsplan 4 ½ finns ny tvättstuga och städrum.

Lägenhetsförråden är placerade i källarplanet där även elcentralen och undercentralen för fjärrvärme finns.

Fastighetens skick

Nödvändiga större arbeten såsom stambyten för el och VA är inte genomförda i huset. Kök och badrum har brister och bör renoveras till ny standard. Det inre ytskiktsunderhållet i lägenheterna varierar kraftigt.

För kommande renoveringar kommer det avsättas 8.000.000:- För vidare information om kommande renoveringar hänvisas till punkt J – teknisk besiktning.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	14 060 000	92,61
<u>Lokaler</u>	<u>1 122 030</u>	<u>7,39</u>
Summa taxeringsvärde	15 182 030	100,00

Schablonintäkt 455 461

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	35 000 000
Lagfart	525 825
Dispositionsfond	8 000 000
Vinst brf försäljning*	3 500 000
Årsavgiftsförlust år 1**	280 000
<u>Pantbrev</u>	<u>120 000</u>
Totalt	40 425 825

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Ränta kr
<u>Nytt lån</u>	<u>19 000 000</u>	5,00%	950 000
Lån	<u>19 000 000</u>		950 000

Insatser 21 425 825

Totalt 40 425 825

* Avyttring tomma lägenheter (340 m² x 25.000 kr (genomsnittligt försäljningspris) - 14.500 kr (genomsnittligt anskaffningspris) x 340 m²

** Avser årsavgifter under ombyggnationen

Lgh #	Vän	Namn	Kvm	Arsavg/kvm	Andels-tal %	Underl Andel	Insats kronor	Arsavg	Ränta	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Diff	Kr/kvm	PersNr.
Brf Kolonnen 8														
1	Nb	Marcus Grundell	39	734	2,90	2,26	735	505 402	28 645	2 387	4 598	3 935	-456	711113-7175
2	Nb	Tord Jonsson	35	734	2,61	2,03	735	453 566	25 707	2 142	4 127	3 531	-860	650522-0159
3	Bv	Linus Mörk	39	734	2,90	2,26	735	558 602	28 645	2 387	4 831	4 098	-293	740820-0413
4	Bv	Brf Kolonnen 8	43	675	2,94	2,29	675	615 894	29 005	2 417	5 112	4 303	-310	14 323
6	Bv	Magnus Larsson	36	734	2,68	2,09	735	515 632	26 442	2 203	4 459	3 783	-441	14 323
7	Bv	Marlene Rotting	43	675	2,94	2,29	675	615 894	29 005	2 417	5 112	4 303	-310	14 323
8	Bv	Tommy Hurta	39				735							460801-9636
9	1/2	Brf Kolonnen 8	39	734	2,90	2,26	735	569 242	28 645	2 387	4 878	4 130	-261	30 864
10	1/2	Patrik Björkedal	39	734	2,90	2,26	735	569 242	28 645	2 387	4 878	4 130	-261	780413-0339
11	1	Katarina Linnerborg	40	734	2,98	2,32	735	600 207	29 380	2 448	5 074	4 286	-160	380213-3342
12	1	Brf Kolonnen 8	40	734	2,98	2,32	735	600 207	29 380	2 448	5 074	4 286	-160	15 005
13	1	Peter Agren	25	749	1,90	1,48	750	375 129	18 737	1 561	3 203	2 710	-458	15 005
14	1	Brf Kolonnen 8	25	749	1,90	1,48	750	375 129	18 737	1 561	3 203	2 710	-458	15 005
15	1	Brf Kolonnen 8	44	675	3,01	2,35	675	660 228	(29 679)	2 473	5 362	4 495	-118	15 005
16	1	Sabine Bouleau	39	734	2,90	2,26	735	585 202	28 645	2 387	4 947	4 179	-212	620223-0089
17	1 1/2	Vera Gustavsson	39				735							31944
18	1 1/2	Ulla Wetterberg	39				735							31944
19	2	R. Grönvall/H. Bengtss	40	734	2,98	2,32	735	627 489	29 380	2 448	5 194	4 370	-76	670913-1210730605-4664
20	2	Zdzislaw Marchow	44	675	3,01	2,35	675	690 238	29 679	2 473	5 493	4 587	-82	470502-2350
21	2	Örjan Ekström	25				750							21395
22	2	Sofia Kling	25	749	1,90	1,48	750	392 181	18 737	1 561	3 277	2 762	-406	15 687
23	2	Jean Sadre	43	675	2,94	2,29	675	674 551	29 005	2 417	5 368	4 483	-130	15 687
24	2	Anders Sekund	38	734	2,83	2,21	735	596 115	27 911	2 326	4 934	4 151	-184	721109-9390
25	2 1/2	Brf Kolonnen 8	39	734	2,90	2,26	735	611 802	28 645	2 387	5 064	4 261	-130	671121-5951
26	2 1/2	Carina Karlsson	39	734	2,90	2,26	735	611 802	28 645	2 387	5 064	4 261	-130	15 687
27	3	K Kiriakidis	40				735							24000
28	3	Mary Eisikovitz	44				675							21620
29	3	Swante Holm	25	749	1,90	1,48	750	400 706	18 737	1 561	3 315	2 789	-379	35868
30	3	Philip Siwers	25	749	1,90	1,48	750	400 706	18 737	1 561	3 315	2 789	-379	520922-6934
31	3	Jonas Degerström	43	675	2,94	2,29	675	689 215	29 005	2 417	5 432	4 528	-85	660627-0319
32	3	Ann-Sofie Johansson	38	734	2,83	2,21	735	609 074	27 911	2 326	4 991	4 191	-144	741119-0510
33	3 1/2	Brf Kolonnen 8	39	734	2,90	2,26	735	625 102	28 645	2 387	5 122	4 301	-90	630307-3388
34	3 1/2	Cecilia Andren	39				735							28644
35	4	Britt Andersson	40	734	2,98	2,32	735	641 130	29 380	2 448	5 253	4 412		340430-0448
36	4	Gianni Verzoni	44	675	3,01	2,35	675	705 243	29 679	2 473	5 559	4 633	-35	460209-9394
37	4	Robert Wikström	25	749	1,90	1,48	750	400 706	18 737	1 561	3 315	2 789	-379	791027-0052

21.000

0

20.000

0

24.000

25.000

38	4	A Schlein-Andersen	25	749	1,90	1,48	750	400 706	18 737	1 561	3 315	2 789	-379	16 028	720403-0196
39	4	Johan Dovelius	43	675	2,94	2,29	675	689 215	29 005	2 417	5 432	4 528	-85	16 028	640814-3979
40	4	Asa Ström	38	734	2,83	2,21	735	609 074	27 911	2 326	4 991	4 191	-200	16 028	760329-0227
41	5	Brf Kolonnen 8	37	734	2,76	2,15	735	630 900	27 176	2 265	5 025	4 197	-58	17 051	
42	5	Ivar Carlsson	38				735								
43	5	L-E Karlsson	21				745								
44	5	Nina Björkental	21	744	1,59	1,24	745								
45	5	Brf Kolonnen 8	38	734	2,83	2,21	735	358 078	15 634	1 303	2 869	2 399	-547	17 051	
46	5	Martina Gustavsson	32	734	2,38	1,86	735	647 951	27 911	2 326	5 161	4 310	-25	17 051	
47	V	Alexander Strehl	62	715	4,49	3,50	715	545 643	23 504	1 959	4 346	3 630	-372	17 051	
48	V	Kjell Lönnkvist	59				730	1 268 620	44 299	3 692	9 242	7 577	-645	20 462	
49		Bengali Restaurang	146												
			1898		100,0	78,0	34120	21 425 825	986 304	82 192	175 930	147 809		15 651	
		Medlemsstyr	1369												

Kursiv text = Lägenheter som kommer att övergå till brf i samband med övertagandet av fastigheten.

166.000

33 000 x 92 300.000

500000

25.000

30372

12508

770508-0146

27.000

750410-2901

701026-0219

612 156

194.426

248.000

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	2001	2002 (910.000)	2003
Kapitalkostnader			
Räntor	950 000	950 000	950 000
Amorteringar	0	0	0
Summa kapitalkostnader	950 000	950 000	950 000
Driftkostnader inkl moms		468.000	
Summa driftkostnader	470 000	488 800	508 548
Yttre underhållsfond 0,3% av taxvär	45 546	45 546 ✓	45 546
Övriga kostnader			
Fastighetsskatt bostäder	70 300	71 706	73 140
Fastighetsskatt lokaler	11 220	11 445	11 674
Schablonskatt/inkomstskatt	0	0	0
Summa övriga kostnader	81 520	83 151	84 814
Kostnader totalt	1 547 066	1 567 497	1 588 907

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter			950.000
Månadsavgifter	986 304	991 260	1 012 670
Hyror	560 762	576 237	576 237
Intäkter totalt	1 547 066	1 567 497	1 588 907

(1.500.000)

425 500000

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. I samband med förvärvet av fastigheten kommer bostadsrättsföreningen att övertaga de lägenheter som är markerade med kursiv stil, se beräkningstabell efter punkt F

Stockholm 2001-

Stadgar för Bostadsrättsförening

För Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar enhälligt blivit antagna
den / 2001.

Patent- och registreringsverkets godkännande:

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen xx.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före april månads utgång. (Jfr 17§)

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

§ 6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde skall göras skriftligen.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

§ 8

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

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

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§ 12

Föreningens firma tecknas av förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 13

Styrelse får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltare skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14

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.

§ 15

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning över 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 årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

En revisor samt en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall

förekomma på stämman. Kallelse och andra meddelanden skall utföras genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran. Medlem som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

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

§ 18

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

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsman.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extra stämman skall, förutom punkterna a-d ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

§ 21

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

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

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, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelse avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas om insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 23

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller 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 säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25

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 bär godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens 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 innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§ 26

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 säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göra 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

* väggar, golv och tak,

* inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas ventilation och el som föreningen försett

lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.

* golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

* radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,

* målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

* reparation med anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

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

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 29

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den

som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 32

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller får att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 33

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycket till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denna upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 34

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.

§ 35

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

Förverkandeanledningar

§ 36

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är 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 förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten avvänds i strid med 34 och 35 §§,

4. 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 31§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32§ och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, viken utgör eller i vilken 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkter 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 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.

Övriga bestämmelser

§ 37

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavaren efter lägenheternas insatser.

§ 38

Utöver dessa stadgar gäller före föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.