

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVALVÄGEN 3

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Svalvägen 3. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### § 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 3 Formkrav vid överlåtelse och upplåtelse

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling som ska skrivas under av köparen och säljaren. Handlingen ska innehålla uppgift om lägenheten som överlåtelsen avser samt pris. Handlingen ska iaktta de formkrav som föreskrivs i vid den tiden gällande lag. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt upplåts skriftligen.

### § 4 Föreningens rätt att häva upplåtelseavtal i vissa fall

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller överlåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till en ersättning för skada.

### § 5 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den till vilken föreningen upplåter bostadsrätt eller den som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingens skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får denne inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående person som varaktigt sammanbodde med honom eller henne.

#### Juridiska personer

En kommun eller landstingskommun, som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, får inte vägras tillträde i föreningen. Annan juridisk person än kommunen eller landstingskommun får dock vägras inträde i föreningen såvida inte ansökan grundas på upplåtelse eller övertagande av bostadsrätt till lokal.

### **§ 6 Andelsförvärv**

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

### **§ 7 Familjerättsliga förvärv**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana bostadsrättshavaren att inom sex månader från uppmaningen att visa att någon, som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för bostadsrättshavarens räkning.

### **§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten**

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas som medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

### **§ 9 Prövning av medlemskap**

Styrelsen avgör fråga om att anta en medlem. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

### **§ 10 Nekat medlemskap**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

## **AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRNINGEN**

### **§ 11 Insats och årsavgift**

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning av fonder.

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning samt påminnelseavgift och inkassoavgift, enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

### **§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får av bostadsrättshavaren ta ut överlåtelseavgift med högst 3,5% av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får av bostadsrättshavaren ta ut pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### **§ 14 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högst beslutande organ. Ordinarie årsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller minst när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

#### **§ 15 Motionsrätt**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i god tid i före stämman.

#### **§ 16 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om ärende som ska förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse får utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen. Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av sådana hjälpmedel anges i lag.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem avgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

#### **§ 17 Dagordning**

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande av stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och upprättande av förteckning av närvarande medlemmar

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angetts i kallelsen
19. Föreningsstämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden 1-8 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

### **§ 18 Rösträtt, ombud och biträde**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan medlem får vara biträde. Person som biträder medlem vid föreningsstämman har även yttranderätt.

Med närstående avses i dessa stadgar förutom make, maka och sambo: förälder, syskon och barn.

### **§ 19 Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordförande biträder. Vid personval anses den vald som har de flesta rösterna. Vid lika röstetal vid personval avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

### **§ 20 Protokoll vid föreningsstämma**

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den styrelsen utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

## **STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING**

### **§ 21 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst två och högst fem suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs från ordinarie föreningsstämma fram till att ordinarie föreningsstämma hållits för andra gången därefter, det vill säga att man väljs på en stämma och håller sedan två ordinarie stämmor innan man kan avgå. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

### **§ 22 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

### **§ 23 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela 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. Vid minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 24 Avyttring, till- eller ombyggnad**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **§ 25 Protokoll vid styrelsesammanträde**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande och föras i nummerföljd.

### **§ 26 Revisorer**

En revisor och suppleant för denna utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Om det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet ska dessa årligen utses intill dess att lånet återbetalas eller avskrivits.

Revisorn ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

### **§ 27 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

## **FONDERING OCH UNDERHÅLL**

### **§ 28 Fonder**

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Föreningens fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar av lägst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

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

### **§ 29 Underhållsplan**

Styrelsen ska:

- Upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet,
- Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av föreningens fastighet,
- Varje år se till att föreningens egendom och tillgångar besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan, samt
- Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

## **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

### **§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. Dagen för bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. Bostadsrättshavarens namn,
4. Insatsen för bostadsrätten,
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. Datum för utfärdandet



### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att så väl underhålla som reparera lägenheten samt tillhörande övriga utrymmen och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även uteplats/mark om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatsen/marken. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens skriftliga tillstånd enligt § 33. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till det inre räknas:

1. Rummens väggar, golv och tak,
2. Icke bärande innerväggar,
3. Inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
4. Glas i fönster och dörrar och i förekommande fall isolerglaskassett samt till fönster hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.,
5. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor gångjärn, brevinkast, lås och nycklar m.m.,
6. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till den del föreningen inte är ansvarig enligt denna paragraf,
7. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
8. Klämringen runt golvbrunnen. Bostadsrättshavaren ansvarar också för rensning av golvbrunn och vattenlås,
9. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
10. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
11. Brandvarnare, samt
12. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för de anordningar och stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation samt vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där gör arbete för hans eller hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta. Det gäller i tillämpliga delar även om det finns ohyra i lägenheten.

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

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskoment har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Det gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av denna.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd, avhjälpande av brist samt rätt att komma in i lägenhet**

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

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för att utföra åtgärder enligt första och andra stycket, för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Bostadsrättsföreningen har även rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

### **§ 33 Ingrepp i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Väsentliga förändringar är till exempel: ingrepp i bärande konstruktion samt ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation, gas eller vatten. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för föreningens hus eller annan medlem.

### **§ 34 Användning av bostadsrätten**

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

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de ordningsregler som föreningen utfärdat i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

### **§ 35 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke till en andrahandsupplåtelse. Bostadsrättshavaren får ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under en viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en annan juridisk person än en kommun eller landstingskommun, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsuthyrning kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av kommun eller landsting. Styrelsen ska dock underrättas om upplåtelsen.

### **§ 36 Inrymma utomstående**

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

### **§ 37 Ändamål med bostadsrätten**

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 medlem i föreningen.

### **§ 38 Avsägelse av bostadsrätt**

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

Vi 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.

### **§ 39 Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift  
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. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse  
Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen för bostadsrättslägenheter och mer än två vardagar efter förfallodagen för lokal.
3. Olovlig upplåtelse i andra hand  
Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. Annat ändamål och inrymma utomstående  
Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda eller om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.
5. Ohyra  
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 ohyra sprids i fastigheten eller för in gods i lägenheten som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänka är behäftat med ohyra.

6. Vanvård, störningar och liknande

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar; inte iakttar sundhet, ordning och gott skick; inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler; brister i den tillsyn so han eller hon är skyldig att ha över andra som han eller hon svarar för enligt dessa stadgar.

7. Vägrat tillträde

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträda till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

8. Skyldighet av synnerlig vikt

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, samt

9. Brottsligt förfarande

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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

## **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

### **Punkt 3-4 och 6-8**

Uppsägning enligt dessa punkter får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

### **Punkt 1-4, 5, och 6-9**

Är nyttjanderätten enligt punkterna 1-4 eller 6-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 5 eller 8 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål av betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid. Detta gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

### **Punkt 3**

Uppsägning enligt punkt 3 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om föreningen uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader från den dag då den fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

### **Punkt 6**

Vid särskilt allvarliga störningar i boende gäller vad som sägs i punkt 6 även om någon tillsägelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostaden är upplåten i andra hand.

### **Punkt 9**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

## **§ 40 Tidpunkt för avflyttning**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i punkt 1-2, 5-7 eller 9 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av § 39 sjätte stycket. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan 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.

## **§ 41 Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 39 ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen 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 svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

#### **§ 42 Upplösning**

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

#### **§ 43 Vissa meddelanden**

När meddelanden enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. Tillsägelse om störningar i boendet
2. Tillsägelse att avhjälpa brist
3. Uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. Tillsägelse att vidta rättelse
5. Meddelande till socialnämnden
6. Underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. Uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av sådana anges i lag.

#### **§ 44 Övriga frågor**

I allt varom här ovan ej stadgas gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 27 maj 2019.