

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKTORPSBACKEN

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ektorpsbacken.

2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan begränsning i tid. Upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

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

Vidare ska föreningen i förekommande fall hyra ut kommersiella lokaler.

FÖRENINGENS SÄTE

3§

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Nacka.

RÄKENSKAPSÅR

4§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101- 1231.

MEDLEMSKAP

5§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § Bostadsrättslagen (1991:614), eller vad som träder i dess ställe.

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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

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

6§

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem. Styrelsen äger rätt att utesluta medlem som ej tillträder förvärvad bostadsrätt.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

7§

Bostadsrätt upplåts endast till medlem i föreningen, skriftligen och undertecknas av parterna. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser, ändamålet för upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

8§

Har bostadsrätten 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 en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

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

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och

sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

9§

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta han/hon som bostadsrättshavare.

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen {2003:376} skall tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER

10 §

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

För bostadsrätten ska erläggas årsavgiften för täckande av föreningens löpande utbetalningar för verksamheten, såsom drift- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar i enlighet med 11 §. Med avvägning så att den motsvarar det som belöper på lägenheten. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott, senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area, eller per lägenhet såsom varmvatten, hushållsel och TV, Bredband och Telefoni.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsens påbörjande. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m.

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

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

11 §

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostads- och lokal area, exklusive areor för garage eller enligt underhållsplan.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Första underhållsplanen behöver dock inte uppföras förrän 3 år efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden.

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE

12 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre styrelsesuppleanter som väljs på föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelseledamöter väljs på högst två år, ledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften eller vid udda tal närmst högre antal, vara ett år.

Med undantag för vad som anges ovan har Aros Bostadskapital 8 AB, org.nr 556970-5428, fram till och med den föreningsstämma som infaller ett år efter att entreprenaden avseende uppförande av föreningens hus godkänts vid slutbesiktning och föreningens lån enligt ekonomisk plan slutplacerats rätt att utse alla utom två som väljs av föreningsstämman. Om styrelsen består av mindre än fem personer har Aros Bostadskapital 8 AB i stället rätt att utse alla ledamöter utom en ledamot som väljs av föreningsstämman.

KONSTITUERING OCH BESLUTFÖRHET

13 §

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

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

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av minst en ledamot som styrelsen utser.

FIRMATECKNING

14§

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en styrelsesuppleant eller av den eller de som styrelsen utser.

FÖRVALTNING

15 §

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

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

AVYTTRING M. M.

16 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

STYRELSENS ÅLIGGANDEN

17 §

Det åligger styrelsen

- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget en gång per år för att fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheterna som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISOR

18 §

Revisor utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden framtill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits en revisor, som ska vara auktoriserad eller godkänd revisor. Till revisor väljs normalt ett hos Revisorsinspektionen registrerat revisionsbolag.

Det åligger revisor

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

FÖRENINGSSTÄMMA

19 §

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

KALLELSE TILL STÄMMA

20 §

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, genom brev eller per e-post efter medlems samtycke. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven adress eller eljest för styrelsen känd adress eller per e-post efter medlems samtycke.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.

MOTIONSRÄTT

21 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast sista januari eller det senare datum som styrelsen meddelar, så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

DAGORDNING

22 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Godkännande av dagordning
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst (resultatdisposition).
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden, styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter och suppleant/er
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisor, revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen (hänskjutna av styrelsen, motioner från medlemmar)
- 19) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall, förutom ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

PROTOKOLL

23 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

RÖSTNING, OMBUD OCH BITRÄDE

24§

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

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

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

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

Den som inte är medlem i föreningen har rätt att närvara vid föreningsstämman om föreningsstämman med enkel majoritet fattar beslut därom.

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 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

25 §

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 annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

26 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre samt till lägenheten tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och bekosta åtgärderna. Det gäller även mark/uteplats som omfattas av upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gass, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §27 i dessa stadgar. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

Till lägenheten, som bostadsrättshavaren ansvarar för hör bland annat:

- Ytskikt väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikten. Samt fuktisolerande skikt i bad- och våtrum.
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- Inredning och utrustning i lägenhet samt till lägenheten tillhörande övriga utrymmen inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; i fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. Samt övrig inredning såsom sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; samt el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm. Föreningen svarar för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid bytet gäller avseende brandklassning och ljuddämpning.
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster. Till fönster och fönsterdörrar hörande

beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning och i förekommande fall kittning. Föreningen svarar för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörrar.

- Målning av radiatorer och värmeledningar (även sådana som tjänar flera än en lägenhet).
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring, skåp med utrustning av omkoppling/fördelning av data, IP-telefoni samt digital-box för TV.
- Armatyr för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, varmvattenberedare.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås, klämring runt golvbrunn.
- Eldstäder, braskaminer samt tillhörande räckgångar i anslutning därtill.
- Köksfläkt/spiskåpa
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare
- Handdukstork
- Egna installationer t.ex. balkonginglasningar mm.

Om bostadsrättshavaren har rätt att nyttja förråd eller annat lägenhetskomplement är bostadsrättshavaren endast ansvarig för renhållningen av förrådet eller lägenhetskomplement.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong eller takterrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötseln. För balkong svarar bostadsrättshavaren vidare för målning av insida av balkongen samt golv. Målning utförs enligt föreningens instruktioner. Övrigt underhåll avseende balkongen åvilar föreningen.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada. Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- och vattenledningsskada.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

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

Punkterna 1 o 2 ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts 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.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt s.k. bostadsrättstillägg om det inte ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen svar för reparationer av ledningar för avlopp, värme gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler, som föreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet.

27 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Det åligger bostadsrättshavaren att göra anmälan och ansöka om bygglov, ta fram erforderligt underlag utvisande hur arbetena ska utföras fackmannamässigt samt säkerställa att arbeten utförs fackmannamässigt.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick

inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 26 § punkt 2 a-c.

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

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 25 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Samtycke kan ges i upplåtelseavtal eller annat avtal.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

32 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 26 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

33 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 26 § sista stycket. Samt när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrätts havaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

34§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av bostadsrättslagen, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägen, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 25 eller 28 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten

upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

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

35 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 34 § p. 1-4 eller 6 - 8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 34 § p. 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 34 § p. 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

36 §

Är nyttjanderätten enligt 34 § p. 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

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

- b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 34 § p. 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

AVFLYTTNING

37 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 34 § p. 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 34 § p. 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 34 § p. 2 och bestämmelserna i 36 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 34 § p. 2 tillämpas övriga bestämmelser i 36 §.

UPPSÄGNING

38 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

39 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 34 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

40 §

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

41 §

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