



STADGAR för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SIMMAREN

Antagna 2021-09

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Simmaren

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Sollentuna kommun.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls i enlighet med 24 §.

RÄKENSKAPSÅR

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101 – 1231

MEDLEMSKAP

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

7 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som förvärvar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stanna kvar som medlem.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen, samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

9 §

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

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

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 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.

MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

10 §

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 bör godta denne som bostadsrättshavare.

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.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får denne vägras inträde i föreningen endast då denne inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att denne uppfyller sådant

villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

11 §

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 uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

12 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska överlämnas till styrelsen inom en månad från överlåtelsedagen, tillsammans med skriftlig ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

13 §

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

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

14 §

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

AVGIFTER

15 §

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift, upplåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för betalning av föreningens utgifter samt för i 16 § angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska betalas med en tolfedel av årsavgiften månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband, telefoni eller elektrisk ström ska betalas efter förbrukning eller yta.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, såsom hyra av parkeringsplats eller extra förrådsutrymme, äger styrelsen rätt att fastställa särskild avgift.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrätts-havaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

AVSÄTTNINGAR, UNDERHÅLL OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

16 §

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² lägenhetsyta i föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande 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.

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

STYRELSE OCH REVISION

17 §

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter väljs på två år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandatperioden för hälften eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år. Ledamot och ersättare kan omväljas.

Till ledamot eller ersättare kan förutom medlem även väljas annan person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

18 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för ledamöter, ersättare och revisorer.

19 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

20 §

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 ska inte vara ordförande i styrelsen.

21 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

22 §

Styrelsen åligger:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och 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 senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma överlämna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna.
- att 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.

REVISION

23 §

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska väljas minst en revisor och minst en revisorsersättare. Revisor och ersättare väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisor och ersättare kan omväljas.

Revisor ska avge revisionsberättelse och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Revisionen ska vara avslutad och revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

24 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

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

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid före stämma att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen kan bestämma en senaste tidpunkt för detta.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska 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 föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom utdelning i medlemmarnas brevlådor och anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

DAGORDNING

25 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två protokollsjusterare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman skett i stadgeenlig ordning
- 7) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 11) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Fråga om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och ersättare
- 15) Val av revisorer och ersättare
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Stämmans avslutande

På extra stämma ska, förutom ärenden enligt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till densamma.

PROTOKOLL

26 §

I fråga om stämmoprotokollets innehåll gäller

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

Justerat stämmoprotokoll ska senast inom tre veckor efter stämman hållas tillgängligt för medlemmarna.

RÖSTNING, OMBUD OCH BITRÄDE SAMT JÄV

27 §

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.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original och som gäller högst ett år från utfärdandet, för god man gäller domstolsbeslut. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

28 §

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll, eller som gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iakttä.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

För förändringar på bostadsrätten, se 29 §

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt ytterkarmar på fönster.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- ledningar för avlopp till de delar dessa är åtkomliga ifrån lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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

FELANMÄLAN

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

VANVÅRD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans

egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

OM- OCH TILLBYGGNAD

29 §

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

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- montera anordningar på husets utsida
- montera fasta anordningar på balkonger (som t.ex inglasning eller markisuppsättning)
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- ändring av befintlig installation av köksfläkt
- ändringar som kan påverka gemensamma funktioner i huset
- ändring av låsanordning på lägenhetens ytterdörr
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får dock inte vägra att medge tillstånd till sådan väsentlig förändring enligt ovan, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Väsentlig förändring ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av anordningar och annat som är en följd av en väsentlig förändring. Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighets tillstånd erhålls. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

ORDNING

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denne se till så att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig 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 ska 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 denne svara för enligt 31 § fjärde stycket 2.

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.

Punkten 2 gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

GOTT SKICK

31 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- Rökgångar
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar
- Balkonginglasning
- Skåp med utrustning av omkoppling/fördelning av data, IP-telefoni samt digital-box för TV

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, ventilation, värme, gas, elektricitet eller vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

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

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan är bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

TILLTRÄDESRÄTT

32 §

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. När bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 dennes egen lägenhet inte besväras av ohyra.

ANDRAHANDSUTHYRNING

33 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke kan tidsbegränsas och förenas med villkor. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

34 §

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.

35 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 34 eller 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
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 30 § ska iaktas 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 eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som åligger honom eller henne och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. 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. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 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 (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

38 §

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