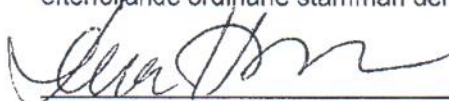


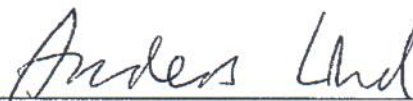
## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Sjöviksbryggan

Undertecknade styrelseledamöter intygar härmed den 18 april 2018 att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie stämma den 7 juni 2017 och på den efterföljande ordinarie stämman den 18 april 2018.



Ordförande Lena Hansson



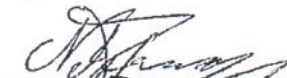
Styrelseledamot Anders Lind



Styrelseledamot Elias Söderström



Styrelseledamot Shane Murnion



Styrelseledamot Nils Frostberg

Registrerat hos Bolagsverket den 29 juni 2018.

## Föreningens firma och ändamål

## 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sjöviksbryggan.

## 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.

## Föreningens säte

## 3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms Stad.

## Räkenskapsår

## 4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## Medlemskap

## 5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av Bostadsrättslag (1991:614).

**Registrerades av Bolagsverket 2018-06-29**

En juridisk person får inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom två månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap om annat inte följer av Bostadsrättslag (1991:614).

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, namn, adress, medlemsinsatser m.m. (se lag 1987:667 om ekonomiska föreningar 3 kap 6 §).

## 6 §

För att vara medlem i föreningen måste man inneha bostadsrätt i föreningen. Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att hen får stå kvar som medlem under en övergångsperiod på max 1 år, t.ex. för att som sittande ledamot i styrelsen kunna avsluta sin mandatperiod i styrelsen fram till nästa stämma eller hinna lämna över sina kunskaper innan avgång.

Styrelsen eller enskild ledamot får inte utse ledamot eller suppleant till styrelsen. Om antalet styrelseledamöter eller suppleanter understiger det angivna måste en extra föreningsstämma utlysas.

## Avgifter samt faktiska och administrativa kostnader

## 7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas 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 eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut av föreningen.

För arbete med övergång av bostadsrätt ska överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren som köper med ett belopp till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska pantsättningsavgift tas ut med ett belopp till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Om dessa maxgränser ändras enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, så ska föreningen ta ut det maximala beloppet utifrån lagens ändringar.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen kan årligen ta ut en avgift på maximalt 10 % av ett prisbasbelopp under ett helt kalenderår enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken för andrahandsupplåtelse. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Styrelsen beslutar om sådan avgift ska tas ut.

llb  
SM  
JF  
A JH



Om sådant beslut fattas ska avgiften gälla för alla medlemmar enligt likhetsprincipen under hela perioden styrelsebeslutet är i kraft tills det upphävs.

Om medlemmen inte betalar denna avgift för andrahandsupplåtelse till föreningen kan förverkande av medlemskapet och tvångsförsäljning ske enligt samma regler som utebliven avgift för bostadsrätten. Om reglerna kring avgiftsstorlek och uträkning för andrahandsupplåtelse ändras enligt lag, så får föreningen ta ut det maximala beloppet och följa beräkningarna utifrån dessa lagändringar.

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

Föreningen tilläggsdebiterar för omkostnader och administration av tjänster avseende det digitala systemet, t.ex. vid beställning av fler taggar m.m.

Avgifter samt faktiska och administrativa kostnader ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

### **Avsättningar och användning av årsvinst**

#### **8 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med minst ett belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus alternativt enligt direktiv i ny lagstiftning inom detta område gällande just underhåll och avsättning för underhåll.

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

### **Styrelse**

#### **9 §**

Styrelsen består av minst tre (3) ledamöter och högst fem (5) ledamöter samt minst en (1) och högst fyra (4) suppleanter.

Ledamöter väljs på två (2) år med målsättningen att deras mandatperiod ska gå omlott för bibehållande av kontinuitet i styrelsearbetet. Suppleanter väljs på ett (1) år.

Endast medlemmar som innehar ägande i en bostadsrätt i föreningen får sitta i styrelsen (se undantag i 6 § 2 st.). Endast en medlem per bostadsrätt i föreningen får sitta i styrelsen.

En juridisk person får inte vara styrelseledamot.

Valberedning och stämma ska eftersträva en så jämn köns- och trapphusfördelning som möjligt vid nominering till samt vid val av styrelse på stämma.

### **Konstituering och beslutsförhet**

#### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför 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.

### **Firmateckning**

#### **11 §**

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

### **Förvaltning**

#### **12 §**

Handwritten signatures and initials: SM, JF, JH.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fristående förvaltningsorganisation, fastighetsförvaltare, alternativt en helt annan lösning som i så fall måste beslutas av stämman.

#### Avyttring m.m.

##### 13 §

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

#### Styrelsens åligganden

##### 14 §

Styrelsen åligger

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) samt följa ändringar och nya direktiv inom detta område i kommande lagstiftning.

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 minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### Revisor

##### 15 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

#### Föreningsstämma

##### 16 §

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

Extra föreningsstämma 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 stämma

##### 17 §

Handwritten signatures and initials, including "sm" and a circular stamp.



Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på föreningens digitala anslagstavlor och genom utdelning i brevlådor. Medlem som hyrt ut i andra hand, och därmed inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven adress eller via e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på föreningens digitala anslagstavlor, hemsidan, utdelning i brevlådor eller via e-postutskick.

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

Kallelse till extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

### Motionsrätt

#### 18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till föreningsstämman. Dock senast två (2) månader före ordinarie stämma äger rum ska styrelsen ha fått motioner tillhanda. Motioner kan endast lämnas till ordinarie stämma. Styrelsen ska i god tid innan motionsstopp meddela medlemmarna datum för stämman.

### Dagordning

#### 19 §

Föreningsstämma bör öppnas av föreningens styrelseordförande, oavsett vem som sedan utses att vara stämμοordförande.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) samt fastställelse av röstlängd
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
  - tidigare styrelseledamöter, (1 jan föregående år till föregående ordinarie stämma).
  - senare styrelseledamöter, (föregående ordinarie stämma till 31 dec föregående år).
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Motioner till stämman och styrelsens svar på dessa motioner
- 18) Övriga ärenden
- 19) Stämmans avslutande

*Handwritten signatures and initials:*  
 S.M.  
 (A)  
 J.M.

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### Protokoll vid och efter föreningsstämma

#### 20 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets 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.

Vid föreningsstämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Kopia på protokollet ska även delas ut i alla medlemmars brevlådor senast en månad efter föreningsstämman och skickas via vanlig post eller e-postas medlemmar som hyr ut i andra hand.

### Röstning, ombud och biträde

#### 21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler 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 ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad. Vid röstning krävs personlig närvaro eller skriftlig fullmakt.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Röstning vid föreningsstämman sker öppet genom bifallsrop (s.k. acklamation), om inte närvarande röstberättigad påkallar en formell omröstning (s.k. votering) med rösträkning alt. en sluten sådan omröstning (s.k. sluten votering).

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden på stämman.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i Bostadsrättslag (1991:614).

### Formkrav vid överlåtelse

#### 22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Utöver detta gäller bestämmelserna kring formkrav i Bostadsrättslag (1991:614).

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the initials "SM" and a signature.



Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. Alternativt direkt till föreningens ekonomiska förvaltare.

### Rätt att utöva bostadsrätten

#### 23 §

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

En juridisk person får inte 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 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 tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslag (1991:614) 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 enligt Bostadsrättslag (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 Bostadsrättslag (1991:614) för den juridiska personens räkning.

#### 24 §

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.

#### 25 §

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

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 26 §

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.

#### 27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller byte av låskolvar till lägenhetsdörr, byte av lägenhetsdörr, byte av fläkt i kök, uppsättning av markis eller balkongskydd, andra ändringar i färg och form på för grannar synliga delar eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

SM  
JH



Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Alla ombyggnationer (flytt av vägg, borttagande av vägg m.m.) och övriga förändringar, installationer eller liknande som kan påverka grannar eller föreningen ska anmälas i förväg till styrelsen, även om man har bygglov från kommunen och/eller åtgärden i sig inte kräver ett tillstånd av styrelsen, dvs. en informationsplikt.

Byte av lås (omkodning) på lägenhetsdörr, fler lås och/eller nya dörrnycklar till lägenheten ska anmälas till styrelsen innan det äger rum och föreningens system och låsfirma ska användas för detta ändamål. Föreningen har rätt att byta tillbaka till föreningens låssystem på medlemmens bekostnad om medlem brutit mot denna paragraf och anlitat någon annan låsfirma eller annat låssystem, detta för att säkra serviceläge på alla lägenhetsdörrar i föreningen och för att ha ett säkert låssystem.

I övrigt gäller Bostadsrättslag (1991:614).

#### 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 ska hen 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt 32 § 6 st. 2 p.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska 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 26 § 2 st. Föreningen följer de riktlinjer som ges av hyresnämnden och lagstiftningen för andrahandsuthyrning. Föreningen godkänner andrahandsuthyrning med max ett (1) år i taget, (se även 31 §).

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslag (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.

SM  




Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### 31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska 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.

### 32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, t.ex. förråd, i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar samt
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och 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.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

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

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
  - b) någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller
  - c) någon som för hens 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 hen brustit i omsorg och tillsyn.

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

### Föreningens rätt att avhjälpa brist

### 33 §

*Handwritten signatures and initials:*  
SM  
NF  
JH

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning 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 föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### Tillträde till lägenheten

##### 34 §

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 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslag (1991:614) 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 hens lägenhet inte besväras av ohyra.

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

#### Avsägelse av bostadsrätt

##### 35 §

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.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

#### Förverkande av bostadsrätt

##### 36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, 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 bostadslägenhet, 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 26 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 29 § 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,

SM  
AF  
JH



7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt Bostadsrättslag (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.

### 37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3-4 p. eller 6-8 p. får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 p. får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 p. får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. 2 p.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 p. även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt Bostadsrättslag (1991:614).

### 38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 p. eller 6-8 p., men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får hen 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 § 3 st.

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 36 § 5 eller 8 p. eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 p. sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### 39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 p. 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 Bostadsrättslag (1991:614) 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

SM  




2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i Bostadsrättslag (1991:614) 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 hen har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 p. 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 36 § 2 p., har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1. a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1. b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 p. ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt Bostadsrättslag (1991:614).

### Avflyttning

#### 40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1-2, 5-7 eller 9 p., är hen skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 p. får hen bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 p. och bestämmelserna i 39 § 3 st. är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 p. tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

### Uppsägning

#### 41 §

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

### Tvångsförsäljning

#### 42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslag (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

#### 43 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt Bostadsrättslag (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

#### 44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i Bostadsrättslag (1991:614), Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar inom området.

SM  
 del  
 JTT