

Stadgar
för
Brf Söderberga Alle
Söderberga Alle 15 - 31
168 62 Bromma

Organisationsnummer 769601-8022

Registrerades av Bolagsverket 2011-06-15

Senast ändrad: 2017-10-09

Innehåll

- 1 § Föreningens namn
- 2 § Föreningens ändamål
- 3 § Föreningens säte
- 4 § Räkenskapsår
- 5 § Medlemskap och formkrav vid överlåtelse
- 6 § Medlemsprövning fysisk person
- 7 § Rätt att utöva bostadsrätten
- 8 § Avgifter
- 9 § Avsättning, underhåll och användning av årsvinst/årsförlust
- 10 § Styrelse
- 11 § Konstituering och beslutsförhet
- 12 § Firmateckning
- 13 § Förvaltning
- 14 § Avyttring m.m.
- 15 § Styrelsens åligganden
- 16 § Revisorer
- 17 § Valberedning
- 18 § Föreningsstämma
- 19 § Kallelse till stämma
- 20 § Motionsrätt
- 21 § Dagordning
- 22 § Protokoll
- 23 § Röstning, ombud och biträde
- 24 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
- 25 § Tillträde till lägenheten
- 26 § Användning av bostadsrätten
- 27 § Inneboende
- 28 § Ombyggnad
- 29 § Tillbyggnad
- 30 § Sundhet, ordning och gott skick
- 31 § Anmälningsskyldighet
- 32 § Andrahandsuthyrning
- 33 § Förverkande av bostadsrätt
- 34 § Hinder för förverkande
- 35 § Uppsägning
- 36 § Tvångsförsäljning
- 37 § Upplösning
- 38 § Stadgeändring
- 39 § Övriga bestämmelser

1 § Föreningens namn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen (Brf) Söderberga Allé.

2 § Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Föreningens säte

Föreningens styrelse skall finnas i Stockholm stad.

4 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall omfatta tiden 1 januari - 31 december.

5 § Medlemskap och formkrav vid överlåtelse

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Till ansökan ska bifogas original eller styrkt kopia av överlåtelsehandlingarna, som ska vara undertecknade av både köpare och säljare samt innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande gäller vid köp, byte, arv och gåva.

Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

En medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge vederbörande innehar en bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

6 § Medlemsprövning - fysisk person

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 honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det

skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 5(9) kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 7 § nedan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

7 § Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

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

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning, enl. 8 kap bostadsrättslagen, 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, för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller 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 för dödsboets räkning.

8 § Avgifter

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen.

Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning, area eller andelstal. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

9 § Avsättning, underhåll och användning av årsvinst/årsförlust

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Den vinst eller förlust som kan uppstå genom föreningens verksamhet ska i första hand balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för senaste räkenskapsåret.

10 § Styrelse

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter och minst två och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs på ordinarie stämma för högst två år till ordinarie stämma som inträffar första eller andra året efter valet. Suppleanter väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Ordföranden, ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens hus.

Bostadsrättshavarens maka/make, sambo eller annan närstående, som varaktigt bor tillsammans med medlem i föreningen kan väljas till styrelseledamot eller suppleant, även om vederbörande inte är medlem i föreningen.

11 § Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv. Detta skall ske senast två veckor efter den ordinarie föreningsstämman och delges medlemmarna senast en vecka senare.

För att styrelsen skall vara beslutsför krävs att fler än hälften av ledamöterna är närvarande. Som beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande ledamöterna stöder. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden företräder. Då styrelsen endast består av det minsta antal närvarande krävs för beslutsförhet att styrelsen är enig om beslutet.

12 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas dessutom av två ledamöter i förening.

13 § Förvaltning

Styrelsen kan förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd extern person, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

14 § Avyttring m.m.

Utan föreningsstämmans medgivande får styrelse eller firmatecknare ej avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt. Utan föreningsstämmans medgivande får styrelse eller firmatecknare ej fatta beslut om att riva eller företa större reparationer, till- eller ombyggnader av nämnd egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna så väl fast egendom som tomträtt.

Utan föreningsstämmans medgivande får styrelsen inte friköpa tomträtten, eller omfördela föreningens lån helt eller delvis på de enskilda medlemmarna.

15 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat,

- arbeta för en god skötsel av föreningens egendom, avge redovisning över 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),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, de motioner och skrivelser som styrelsen hänskjutit till stämman liksom valberedningens förslag till ny styrelse ska också tillställas medlemmarna,
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt, genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet, och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter att utnyttja bostadsrätten, fastställa årsavgiften,
- föra en medlems- och lägenhetsförteckning,
- hålla medlemmarna informerade om vad som händer inom föreningen genom månadsblad som delas ut till samtliga medlemmar och publiceras på föreningens webbplats eller översänds via e-post och genom information på föreningens anslagstavlor. Detta gäller under förutsättning att inte informationen är sådan att lagen kräver skriftlighet och översändande per post. Förmedling av information per e-post förutsätter att kraven i 1 kap 8 § lagen om ekonomiska föreningar är uppfyllda.

16 § Revisorer

Två revisorer eller en revisor och en revisorssuppleant skall väljas av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna och revisorssuppleanten behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Revisorerna skall:

- Verkställa revision av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning.
- Senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma redovisa sin revisionsberättelse.

17 § Valberedning

Valberedningen väljs av ordinarie föreningsstämman och skall:

- Under året hålla kontakt med styrelsen.
- Under året hålla kontakt med medlemmarna för att intressera dem för styrelsearbete eller andra funktioner inom föreningen.
- Lämna förslag på antal ledamöter och suppleanter i den kommande styrelsen.
- Lämna namnförslag till vakanta poster i den kommande styrelsen.
- Lämna förslag på arvode till styrelse, revisorer och kommande valberedning.
- Lämna namnförslag på kommande valberedning om tre personer, varav en sammankallande och en suppleant att inträda vid eventuellt avhopp av ordinarie ledamot.

Alla förslag skall presenteras för sittande styrelse i så god tid god tid att dessa kan skickas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen till föreningsstämman.

18 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång per år före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas om styrelsen finner skäl till det och skall även utlysas av styrelsen om någon revisor eller om minst tio procent av de röstberättigade medlemmarna skriftligen begär det.

19 § Kallelse till föreningsstämmor

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse skall ange de ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten eller genom e-post. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-post. Kallelse via e-post gäller under förutsättning att inte informationen är sådan att lagen kräver skriftlighet och översändande per post. Förmedling av information per e-post förutsätter att kraven i 1 kap 8 § lagen om ekonomiska föreningar är uppfyllda.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

20 § Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid den ordinarie föreningsstämman skall lämna in denna, i form av en skriftlig motion, senast vid den tidpunkt styrelsen har beslutat för att kunna bifoga kallelsen till stämman.

21 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall endast följande punkter behandlas:

1. Stämman öppnas.
2. Upprättande och fastställande av närvarande, röstberättigade medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande för stämman.
4. Mötesordförande anmäler val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer, tillika rösträknare, som tillsammans med mötets ordförande skall justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman har skickats ut enligt stadgarna.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvode till styrelsen för nästkommande år.
14. Beslut om arvode till revisorerna för nästkommande år.
15. Beslut om arvode till valberedningen för nästkommande år.
16. Beslut om antal ledamöter i styrelsen för nästkommande år.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Beslut om antal suppleanter för nästkommande år.
19. Val av styrelsesuppleanter.
20. Val av revisor/er och revisorssuppleant.
21. Val av valberedning om två personer, varav en sammankallande, för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.
22. Val av suppleant till valberedningen att inträda vid eventuellt avhopp av ordinarie ledamot.
23. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
24. Stämman avslutas.

Vid extrastämma skall, förutom punkterna 1-7 och 24, bara upptas de ärenden som stämman avser och som angetts i kallelsen.

22 § Protokoll

Protokoll skall föras vid föreningsstämma av den som ordföranden utsett. Vad gäller protokollets innehåll skall:

- Röstlängden biläggas
- Stämmans beslut redovisas
- Om omröstning skett, resultatet redovisas
- Eventuella reservationer vara införda

Stämmoprotokollet skall senast tre veckor efter stämman tillställas föreningens medlemmar genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress.

Protokoll skall förvaras betryggande.

23 § Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst.

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

24 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ansvarar för att på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, balkong eller terrass samt förråd.

Bostadsrättshavaren ansvarar sålunda för reparation och underhåll av:

- Ytbeläggning på väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar.
- Glas och bågar i lägenhetens fönster med tillhörande beslag, persienner, handtag, låsanordning, värdringsfilter och tätninglistor, samt all målning förutom utvändigt målning och till ytterdörr, balkong- eller altandörr hörande dörr, glas och bågar, beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, isoleringslistor och lås inklusive nycklar.
- Innerdörrar, handtag, gångjärn, lister och foder.
- Målning av radiatorer.
- Ledningar och kopplingar för vatten och avlopp till de delar de befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående ledningar, ledningar för telefon, TV och data, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare inklusive batteribyte.
- Eldstäder.
- Egna installationer, såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

I badrum:

- Till rummet hörande fuktisolerande skikt.
- Inrednings- och belysningsarmaturer.
- Vitvaror, handfat och sanitetsporlin.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme och el till de delar de befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Golvbrunn med tillbehör.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Badkar och dusch.

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

- Vitvaror, inklusive ledningar och kopplingar för vatten, avlopp och el till de delar de befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Dragkåpa, utan fläkt, ansluten till central ventilation eller kolfilterfläkt.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Rensning av vattenlås.
- Fasta armaturer.
- Fuktvarnare inklusive batteribyten.

För reparationer efter brand- eller vattenledningsskada ansvarar 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/hennes hushåll eller som besökt honom/henne som gäst.
 - b) någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten.
 - c) någon som för hans/hennes räkning utfört 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/hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Föreningen får åta sig utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagt bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för såsom:

- Reparationer av rökkanal, ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet.
- Radiatorer och ventilationskanaler.
- I fråga om ledning före el, tele, bredband och TV svarar föreningen till lägenhetens säkringsskåp resp. första anslutningsdosa.
- Ytbehandling av ytterdörrars yttersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning.
- Handdukstork, om föreningen har försett lägenheten med denna och handdukstorken utgör en del av lägenhetens värmeförsörjning.

25 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i samtliga lägenheter och övriga utrymmen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten, enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen, eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas, enligt 8 kap bostadsrättslagen, 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, såsom reparation, utrotning av ohyra i huset eller på marken eller annan nödvändig tillsyn, även om åtgärden i sig inte berör den enskildes lägenhet.

Om bostadsrättshavaren inte ger föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till

detta, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

26 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten till annat än den är avsedd för. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon enskild medlem i föreningen.

27 § Inneboende

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

28 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:

- Ingrepp i bärande konstruktioner.
- Ändra befintliga ledningar för värme, el, vatten och avlopp.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får å andra sidan inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om denna inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

29 § Tillbyggnad

Tillbyggnader såsom markiser, solskydd, balkonginglasningar och belysningsarmaturer får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavare ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

För balkonginglasningar krävs dessutom bygglov från behörig förvaltning i Stockholm Stad. Markiser skall ha ett gemensamt utseende och färgsättning. Styrelsen informerar om vilken typ, modell och färg som är godkänd.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningen.

Parabolantenner får inte monteras på väggar, balkongräcken eller terrassräcken.

30 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren skall iakttä vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför fastigheten samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Bostadsrättshavaren skall se till att de som bor i fastigheten inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö.

Om det förekommer sådana störningar som avses ovan skall styrelsen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att ombesörja att störningarna omedelbart upphör. Om störningen inte upphör skall föreningen skicka ett rekommenderat varningsbrev med kopia till de sociala myndigheterna.

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

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 styrelsen, efter rättelseuppmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

31 § Anmälningsskyldighet

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen omedelbart anmäla fel och brister i sådan utrustning som föreningen ansvarar för.

32 § Andrahandsuthyrning

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

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelse. I ansökan skall skäl till andrahandsuthyrningen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall uthyras (namn och personnummer).

Styrelsen skall ge tillstånd till andrahandsuthyrning om bostadsrättshavaren har starkt vägande skäl för uthyrningen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan om andrahandsuthyrning kan styrelsens beslut överklagas till hyresnämnden.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan av styrelsen förenas med villkor.

33 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är, med de begränsningar som följer av 36 §, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren vid avflyttning när:

- 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,
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 26 eller 27 §§,
- om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 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,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 25 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren

till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

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

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

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

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

34 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringabetydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler skall föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Är nyttjanderätten, enligt 33 § punkten 2, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne/denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften under denna tid.

En bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om den berörda har varit förhindrad att betala årsavgiften på grund av sjukdom eller oförutsedda omständigheter och årsavgiften har betalats så snart det har varit möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs ovan gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 33 § punkten 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att den berörda skäligen inte får behålla lägenheten.

35 § Uppsägning

Om föreningen säger upp en bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada som föreningen lidit.

En uppsägning skall vara skriftlig.

36 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i 35 §, skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

37 § Upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till

lägenheternas andelstal för senaste räkenskapsåret.

38 § Stadgeändringar

Föreningens stadgar kan ändras antingen om samtliga röstberättigade är ense om detta, eller om så beslutes vid två på varandra följande föreningsstämmor varav det ena skall vara årsstämman. Minst hälften av de röstande på första stämman och minst två tredjedelar på den andra stämman måste bifalla beslutet för att det skall vara giltigt.

39 § Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningen och dess verksamhet vad som sägs i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.