

# BRF TÖJNAN

Vänortsstråket 1-49

**SOLLENTUNA**

Bagarbyv. 6, 10-56

Organisationsnummer 714830-2657

## STADGAR FÖR BRF TÖJNAN

Stadgar fastställda vid stämmorna 10 maj 2017 och 15 maj 2018

**Registrerades av Bolagsverket 2018-11-26**

**Föreningens firma, säte och ändamål****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Töjnan.

**2 §**

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Sollentuna kommun.

**3 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler mot ersättning och utan tidsbegränsning samt förvalta föreningens fasta och lösa egendom. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Räkenskapsår****4 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12 (kalenderår).

**Medlemskap****5 §**

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

**6 §**

Ansökan om inträde/utträde ska avse bestämd bostadsrätt och göras skriftligen. Ansökan ska vara försedd med sökandenas bevittnade namnteckningar. Till ansökan ska bifogas bevittnade kopior av överlåtelseavtalet. På anmodan ska dessa företes i original.

**7 §**

Medlem får inte utträda ur Föreningen så länge hen innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur Föreningen om inte styrelsen medgivit att hen får stå kvar som medlem.

**8 §**

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har Föreningen rätt att vägra medlemskap.

## **Avgifter**

### **9 §**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. För den händelse styrelsen beslutar att en ytterligare lägenhet ska upplåtas med bostadsrätt, beslutar även styrelsen om storleken på upplåtelseavgiften för denna. Årsavgiften för sådan lägenhet ska fastställas efter ett nytt andelstal som styrelsen beslutar. Fastställt andelstal kan därefter inte ändras. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av Föreningsstämma.

### **10 §**

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av Föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), amorteringar och avsättningar i enlighet med 17 §.

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 och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har också rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

### **11 §**

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

### **12 §**

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

### **13 §**

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

**14 §**

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

**15 §**

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

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

**Avsättning till fonder och användning av årsvinst****16 §**

Inom Föreningen ska följande fonder finnas,

- bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder,
- Föreningens gemensamma underhållsfond samt
- dispositionsfond

Avsättning till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av produktionskostnaden för Föreningens hus. Bostadsrättshavaren disponerar inestående medel för underhåll och förbättringar i lägenheten. För varje bostadsrätt ska i Föreningens räkenskaper föras ett särskilt konto för avsättningar och uttag ur den fond som avser bostadsrätten.

Avsättning till Föreningens gemensamma underhållsfond ska årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av produktionskostnaden för Föreningens hus. Fonden disponeras av styrelsen för att täcka kostnader för erforderligt underhåll och förbättringar av Föreningens egendom.

Sedan avsättningar till individuella och gemensamma underhållsfonder gjorts ska eventuell årsvinst överföras till dispositionsfonden. Fonden disponeras av styrelsen för reparationer och moderniseringar som inte täcks av övriga medel samt för täckande av förluster i Föreningen.

**17 §**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av Föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av Föreningens hus.

**18 §**

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

**Valberedning****19 §**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie Föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

**Styrelse****20 §**

Föreningens angelägenheter hanteras av en styrelse.

Styrelsen ska bestå av fem eller sju ledamöter samt högst fyra suppleanter. Såväl ledamöter som suppleanter utses genom val på Föreningsstämman.

Består styrelsen av fem ledamöter, utses tre ordinarie ledamöter det ena året och två det andra året. Består styrelsen av sju ledamöter, utses fyra ordinarie ledamöter det ena året och tre det andra året.

Mandattiden för ordinarie ledamot är två år räknat från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie Föreningsstämma två år senare.

Mandattiden för suppleant är ett år och val av suppleanter sker vid varje Föreningsstämma.

**21 §**

Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i Föreningen eller i förhållande till bostadsrättshavare vara make/maka eller sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem, ska tillämpas.

Ledamot och suppleant kan omväljas.

**22 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

**23 §**

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar, eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig, ska de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Styrelsesuppleanter bör närvara vid styrelsesammanträden.

**24 §**

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

**Firmateckning****25 §**

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsen utsedda två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen kan utse en eller flera personer, som inte tillhör styrelsen eller är medlem i Föreningen, att ensam respektive var för sig eller i förening företräda Föreningen i visst ärende.

**Förvaltning****26 §**

Styrelsen får förvalta Föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i Föreningen, eller genom en fristående förvaltarorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

**Avyttring m.m.****27 §**

Utan Föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända Föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

**Styrelsens åligganden****28 §**

Det åligger styrelsen,

- 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, besikta 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 revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast två veckor före ordinarie Föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

### **Revisor**

#### **29 §**

Föreningen ska ha två revisorer samt suppleanter för dessa. En av revisorerna och suppleanten för denna ska vara auktoriserad.

Revisorer och suppleanter för dessa väljs av Föreningsstämman. Mandattiden är ett år, räknat från slutet av ordinarie Föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie Föreningsstämma.

Revisor och suppleant kan omväljas.

Det åligger revisor,

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

### **Föreningsstämma**

#### **30 §**

Ordinarie Föreningsstämma hålls före utgången av maj månad varje år.

Extra Föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärts av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

## **Kallelse till stämma**

### **31 §**

Kallelse till Föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran.

Kallelse till ordinarie och extra Föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos Föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till Föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## **Motionsrätt**

### **32 §**

Medlem, som önskar få ett ärende behandlat vid Föreningsstämma, ska skriftligen anmäla detta till styrelsen i så god tid (minst sju (7) veckor) att ärendet kan tas upp i kallelsen till Föreningsstämman. Styrelsens ställningstagande ska föreläggas Föreningsstämman.

## **Dagordning**

### **33 §**

På ordinarie Föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
7. Fastställande av röstlängd genom upprättad förteckning över närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av ledamöter i valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut
18. Ärenden som medlem anmält enligt 32 §
19. Stämmans avslutande



På extra stämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### **34 §**

Till dess ordförande för stämman utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall av dessa av den till åren äldsta av de närvarande styrelseledamöterna.

### **35 §**

Stämman kan fatta beslut endast i fråga som upptagits i kallelsen eller som enligt stadgarna alltid ska förekomma på respektive stämma.

## **Protokoll**

### **36 §**

Protokoll vid Föreningsstämma ska föras av den som stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller,

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt hos Föreningen för medlemmarna.

## **Röstning, ombud och biträde**

### **37 §**

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

Medlems rösträtt vid Föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i Föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombudet ska förete skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt.

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

En medlem kan vid Föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i Föreningen, medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Biträdet har yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Som stämmans beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsröst utom vid val då lottning ska företas.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

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.

### **Jäv**

#### **38 §**

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

- talan mot sig själv,
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot Föreningen,
- talan eller befrielse som avses i punkterna ovan beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot Föreningens intresse.

### **Formkrav vid överlåtelse**

#### **39 §**

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.

### **Rätt att utöva bostadsrätten**

#### **40 §**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får hen utöva bostadsrätten endast om hen 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 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 8 kap. bostadsrättslagen (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 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får Föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i Föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

#### **41 §**

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 hen 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 maken/makan vägras inträde i Föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av Föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

#### **42 §**

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 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

## **Bostadsrättshavarens skyldigheter**

### **43 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att ta del av och följa Föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

### **44 §**

Det åligger bostadsrättshavaren att ha gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### **45 §**

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 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.

### **46 §**

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

### **47 §**

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 50 § femte stycket andra punkten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska Föreningen

- ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt
- 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.

### **48 §**

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

**49 §**

Brandfarliga vätskor liksom explosiva ämnen och gods, får inte föras in i lägenheten eller i tillhörande utrymmen eller andra lokaler inom Föreningen.

**50 §**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även till lägenheten hörande balkong eller uteplats.

Till lägenheten räknas

- rummens väggar, golv och tak samt fasta inredning liksom vitvaror och kranar i kök,
- våtrums ytskikt och underliggande fuktisolerande skikt liksom golvbrunn(ar), vattenlås och sanitetsporcelain med tillhörande kranar,
- elcentral med säkringar och därifrån utgående ledningar, liksom till elsystemet hörande utrustning samt svagströmsledningar med uttag för antenn- och bredband,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster,
- ventiler och luftinsläpp (endast rengöring),
- väggar, golv och tak på balkong samt trätrall på uteplats.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av lägenheten liksom för målning av vattenfyllda radiatorer.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om Föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (stammar).

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar liksom för avstängningsventiler (ballofixer) på inkommande kall- och varmvattenledningar.

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

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

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

**51 §**

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

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålls liksom att för våtrum certifierad entreprenör anlitas. Alla uppgifter och dokument ska tillställas styrelsen i god tid för att tillstånd för åtgärden ska kunna utfärdas. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att alla förändringar utförs på ett fackmannamässigt sätt.

**Föreningens rätt att avhjälpa brist****52 §**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 50 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får Föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**53 §**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

**54 §**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

**Tillträde till lägenheten****55 §**

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 52 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 58 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (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 bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

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

### **56 §**

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 45 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### **57 §**

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.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### **58 §**

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 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****59 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 60 och 61 §§, 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 hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning, när det gäller bostadslägenheter, 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 45 och 46 §§,
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 bidra till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 47 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 55 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

**60 §**

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 59 § 3, 4 eller 6 – 8 får ske om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 59 § 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.



Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 59 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 47 § 2 st. 2p.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 59 § 6 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 56 och 57 §§.

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 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### **61 §**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 59 § 1 – 4 eller 6 – 8, 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 47 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om Föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då Föreningen fick reda på förhållandet som avses i 59 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då Föreningen fick reda på förhållande som avses i 59 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### **62 §**

Är nyttjanderätten enligt 59 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har Föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

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

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om hen har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i

första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 59 § 2, 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 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1 - 3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### **Avflyttning**

#### **63 §**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 59 § 1, 2, 5 – 7 eller 9, är hen skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 59 § 3, 4 eller 8 får hen bo kvar till det månadsskifte 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 59 § 2 och bestämmelserna i 62 § 3 st. är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 59 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 62 §.

### **Uppsägning**

#### **64 §**

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

### **Tvångsförsäljning**

#### **65 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 59 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte Föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**Övriga bestämmelser****66 §**

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

**67 §**

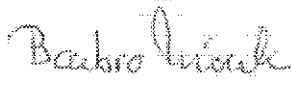
Utöver dessa stadgar gäller för Föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

---

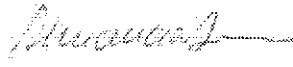
Att dessa stadgar blivit antagna vid ordinarie Föreningsstämmor den 10 maj 2017 och den 15 maj 2018 intygar undertecknade styrelsemedlemmar:

**Ordförande**

Mikael Enocson

**V. ordförande**

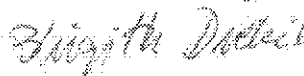
Barbro Mörck

**Ek. sekreterare**

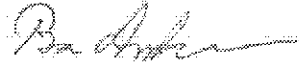
Ion Dimancea

**Ledamöter**

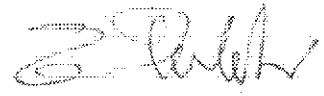
Inger Clevesjö



Birgitta Dietrich



Bo Andersson



Zohreh Talebi