

## Stadgar för bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av  
föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma ~~ÅÅÅÅ-MM-DD.~~

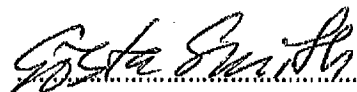
2017-04-26



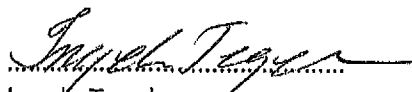
Per Bylander



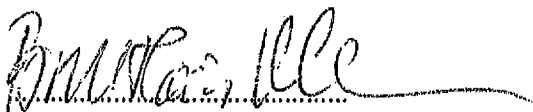
Staffan Ekelund



Gösta Smith



Ingela Tegelman



Britt-Marie Wester

Registreringsmyndighetens godkännande.

**Registrerad av Bolagsverket 2017-06-26**

## Innehållsförteckning

|   |   |
|---|---|
| Firma, säte och ändamål .....                       | 1 |
| § 1 Föreningens firma och säte .....                | 1 |
| § 2 Ändamål och verksamhet.....                     | 1 |
| § 3 Räkenskapsår .....                              | 1 |
| Medlemsskap .....                                   | 1 |
| § 4 Allmänna bestämmelser.....                      | 1 |
| § 5 Uteslutning och utträde .....                   | 1 |
| § 6 Information till medlemmarna .....              | 1 |
| Avgifter .....                                      | 2 |
| § 7 Avgifter .....                                  | 2 |
| Avsättningar och användning av årsvinst .....       | 3 |
| § 8 Avsättningar och användning av årsvinst.....    | 3 |
| Styrelsen.....                                      | 3 |
| § 9 Antal styrelseledamöter .....                   | 3 |
| § 10 Konstituering och beslutförhet .....           | 3 |
| § 11 Firmateckning.....                             | 3 |
| § 12 Förvaltning.....                               | 3 |
| § 13 Avyttring .....                                | 3 |
| § 14 Styrelsens åliggande .....                     | 4 |
| Revisor.....  | 4 |
| § 15 Föreningens revisor .....                      | 4 |
| Föreningsstämma.....                                | 4 |
| § 16 Tid och kallelse till föreningsstämma .....    | 4 |
| § 17 Motioner.....                                  | 5 |
| § 18 Dagordning .....                               | 5 |
| § 19 Röstning och omröstning .....                  | 5 |
| § 20 Protokoll .....                                | 6 |
| Upplåtelse och övergång av bostadsrätt .....        | 6 |
| § 21 Upplåtelse.....                                | 6 |
| § 22 Överlåtelse.....                               | 6 |
| § 23 Rätt att utöva bostadsrätten.....              | 6 |
| § 24 Medlemskap efter övergång av bostadsrätt ..... | 7 |
| § 25 Ogiltig överlåtelse.....                       | 7 |

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1

2017060501322

|   |    |
|---|----|
| Avsägelse av bostadsrätt.....   | 7  |
| § 26 Avsägelse .....  | 7  |
| Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....                    | 8  |
| § 27 Bostadsrättshavarens underhållsansvar .....                          | 8  |
| Balkong, altan, takterrass.....   | 8  |
| Våtutrymme och kök.....   | 9  |
| Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister .....                  | 9  |
| Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada.....                  | 9  |
| Ersättning för inträffad skada .....                                      | 9  |
| § 28 Föreningens rätt att avhjälpa brist.....                             | 9  |
| § 29 Ändring av lägenhet .....  | 10 |
| § 30 Lägenhetens användning .....   | 10 |
| Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet..... | 10 |
| Sundhet, ordning och skick .....  | 10 |
| § 31 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet .....                     | 11 |
| § 32 Andrahandsuthyrning.....   | 11 |
| § 33 Inneboende .....   | 11 |
| § 34 Förverkande av bostadsrätt .....                                     | 12 |
| Övriga bestämmelser .....   | 13 |
| § 35 Föreningens upplösning .....   | 13 |
| § 36 Annan lagstiftning .....   | 13 |

## **Firma, säte och ändamål**

### **§ 1 Föreningens firma och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1 i Stockholm. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **§ 3 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

## **Medlemskap**

### **§ 4 Allmänna bestämmelser**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

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

Till medlem får antas fysisk person som är minst 50 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt om en av makarna uppfyller kravet. Med äkta makar jämställs sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

### **§ 5 Uteslutning och utträde**

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen beslutar annat.

### **§ 6 Information till medlemmarna**

Information från styrelsen till medlemmarna ska ske på sätt som styrelsen beslutar.

2017060501323

## Avgifter

### § 7 Avgifter

Årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Storleken på årsavgiften ska även täcka reservering för underhåll av föreningens fastighet enligt § 8.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt nedan.

För arbete med överlåtelse tas överlåtelseavgift ut med ett belopp på 2,5 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren av bostadsrätten.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt tas pantsättningsavgift ut med ett belopp på 1 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete vid andrahandsuthyrning tas en avgift ut på 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Om lägenheten hyrs ut under en del av året så beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten hyrs ut. Andrahandsuthyrningsavgiften betalas årligen av bostadsrättshavaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **Avsättningar och användning av årsvinst**

### **§ 8 Avsättningar och användning av årsvinst**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska årligen budgetera och besluta årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet.

Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

## **Styrelsen**

### **§ 9 Antal styrelseledamöter**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter.

Vid ordinarie föreningsstämma väljs hälften av ledamöterna för en period av två år.

### **§ 10 Konstituering och beslutförhet**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

När detta minsta antal ledamöter är närvarande, fordras enighet för att besluten ska gälla.

### **§ 11 Firmateckning**

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

### **§ 12 Förvaltning**

Styrelsen ska svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta kan ske genom fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen eller stämman beslutar.

### **§ 13 Avyttring**

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

## § 14 Styrelsens åliggande

Det åligger styrelsen:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att upprätta långtidsbudget,
- att minst en gång årligen besiktiga föreningens fastigheter och inventera övriga tillgångar samt redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse i förvaltningsberättelsen,
- att minst en månad 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 dela ut kopior av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna,
- att upprätta en underhållsplan.

## Revisor

### § 15 Föreningens revisor

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

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

## Föreningsstämma

### § 16 Tid och kallelse till föreningsstämma

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas på uppgiven adress.

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

I kallelsen ska klart framgå vad som är beslutspunkter.

## § 17 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska senast den 1 februari eller det senare datum som styrelsen meddelar, skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen.

## § 18 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud.
2. Stämmans öppnande
3. Godkännande av dagordning - *Beslut*
4. Val av ordförande och sekreterare vid stämman. - *Beslut*
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare. - *Beslut*
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett. - *Beslut*
7. Upprättande och godkännande av röstlängd. - *Beslut*
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen. - *Beslut*
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av halva antalet styrelseledamöter. - *Beslut*
15. Val av revisor och suppleant. - *Beslut*
16. Val av ledamöter i valberedning. - *Beslut*
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.  
Presentation av innevarande års budget och årsavgift ingår här.
18. Stämmans avslutande

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

## § 19 Röstning och omröstning

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, äkta make eller sambo.

Ombud ska förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller ett år från utfärdandet.

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

Omröstning vid föreningsstämma ska ske öppet om inte någon närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.



Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan vid lika röstetal i andra frågor, den mening gäller som ordföranden företräder.

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

## § 20 Protokoll

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den som stämman utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll skall bevaras betryggande.

Det protokoll som förts vid stämman ska senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen.

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### § 21 Upplåtelse

En bostadsrätt upplåtes genom skriftligt avtal och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen och de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska tas ut ska även det anges.

### § 22 Överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser och köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

### § 23 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

## **§ 24 Medlemskap efter övergång av bostadsrätt**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

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

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

Undantag är föreningens åldersvillkor. Make/sambo får bo kvar även när åldersvillkoret inte är uppfyllt.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

## **§ 25 Ogiltig överlåtelse**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### **§ 26 Avsägelse**

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

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

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 27 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

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

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
  - ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
  - ledningar för avlopp, vatten, elektricitet, TV, tele och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten
  - ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
  - till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, tätninglistor, låsanordningar
  - lister, foder, socklar och fönsterkarmar
  - lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
  - radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
  - säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
  - brandvarnare
  - glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag.
- Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

### Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Om mark ingår i upplåtelsen svarar bostadsrättshavaren för renhållning. Han/hon är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

### **Våtutrymme och kök**

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- spiskåpa samt rengöring och byte av filter

Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

### **Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

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

### **Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada**

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom egen försummelse eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som gästar honom/henne eller någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Föreningsstämma eller styrelsen 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.

### **Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

## **§ 28 Föreningens rätt att avhjälpa brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 27 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.

2017060501327

## § 29 Ändring av lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Med väsentlig förändring avses ingrepp i fasad och tak som kräver byggnadslov eller bygganmälan. Till väsentlig förändring räknas även förändring av ytterdörr eller motsvarande förändringar som påverkar andra medlemmar. Man får inte ändra sådana byggnadstekniska detaljer, till exempel dörrarnas bredd, som är avsedda att förenkla boendet för äldre medlemmar.

Normalt underhåll räknas inte som väsentlig förändring.

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 erforderliga myndighetstillstånd samt att åtgärderna utföres på ett fackmannamässigt sätt.

## § 30 Lägenhetens användning

### **Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än boende. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

En bostadsrättslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

### **Sundhet, ordning och skick**

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon 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 han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

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

### **§ 31 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet**

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.

När bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att bekämpa ohyra i huset eller på marken även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen om betalningsförläggande och handräckning.

### **§ 32 Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare, som under en viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får hyra ut den endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd till andrahandsuthyrning ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Som huvudregel gäller ett år i taget.

Ansökan ska vara skriftlig och ange till vem lägenheten ska hyras ut och hur lång hyresperioden är tänkt att vara. Lägenheten får endast hyras ut till privatpersoner som ska bo i lägenheten, inte till juridisk person. Det ska vara en hyrespart under hela uthyrningsperioden. Bostadsrättshavaren ansvarar för hyresgästen och för att avgiften betalas till föreningen under hyrestiden. För andrahandsuthyrning gäller samma regler som för medlemskap, fysisk person som är minst femtio år.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till andrahandsuthyrning får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

### **§ 33 Inneboende**

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

2017060501328

### § 34 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätten till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
4. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
5. om lägenheten används i strid med §§ 30 eller 33.
6. 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 fastigheten,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 28 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkterna 1 - 5 eller 7 - 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 4 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

## **Övriga bestämmelser**

### **§ 35 Föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

### **§ 36 Annan lagstiftning**

Utöver dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt andra tillämpliga lagar.