

STADGAR

BRF FARSTA C

Org nr: 716425-8514

Innehåll

Innehåll	2
Föreningens namn och ändamål	4
1§.....	4
2§.....	4
Särskilda bestämmelser	4
3§.....	4
4§.....	4
Räkenskapsår.....	4
5§.....	4
Medlemskap	4
6§.....	4
7§.....	5
Avgifter.....	5
8§.....	5
Avsättningar och användning av årsvinst	6
9§.....	6
Styrelse och revisor	6
10 §.....	6
11 §.....	7
12 §.....	7
13 §.....	7
14 §.....	7
15 §.....	8
16 §.....	8
Föreningsstämma.....	9

17§.....	9
18 §.....	10
19 §.....	10
20 §.....	10
21 §.....	11
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	12
22 §.....	12
23 §.....	12
24 §.....	13
25 §.....	13
26 §.....	13
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	13
27 §.....	13
28 §.....	17
29 §.....	17
30 §.....	18
31 §.....	18
32 §.....	18
33 §.....	19
34 §.....	19
35 §.....	20
Övriga bestämmelser	20
36 §.....	20
37 §.....	21
38 §.....	21

Föreningens namn och ändamål

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Farsta C, organisationsnummer 716425 — 8514.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta uteplats som ligger i anslutning till föreningens hus, om uteplatsen skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Se vidare 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se vidare §§ 22 - 25.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift och i förkommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, värme, varmvatten, konsumtionsvatten, renhållning, TV, bredband, telefoni eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, yta eller annan fördelningsnyckel. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet och årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av fastigheten.

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll, avsättning till fonden ska årligen ske i enlighet med underhållsplanen.

Bostadsrättsföreningens egendom ska besiktigas i lämplig omfattning för uppdatering av underhållsplanen.

Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det över- eller underskott som uppstår på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år. Erforderligt antal väljs vartannat år. Mandattiden för suppleant är ett år. Omval kan ske.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande.

11 §

Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid förfall av ordinarie ledamot tjänstgör suppleant i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman.

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

12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

13 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. För organisation och förvaltning får styrelsen anlita fristående förvaltningsentreprenör.

Styrelsen ska se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

14 §

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

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter,

att minst en gång årligen besiktiga föreningens fastighet och uppdatera underhållsplanen samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa 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 hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,

att hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen, från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman, om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

att föra medlems- och lägenhetsförteckning, föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning

16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Väljs till revisor ett revisionsföretag företrädd av auktoriserad/godkänd revisor, behöver revisorssuppleant ej väljas.

Revisor åligger:

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

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på föreningens anslagstavlor eller utdelning. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Skriftlig kallelse skall dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om stämman skall behandla vissa beslut som anges i lag om ekonomiska föreningar.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie och extra stämma, även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende (motion) behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 mars, eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Öppnande
- b) Godkännande av dagordningen.
- c) Val av ordförande vid stämman.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollskrivare.
- e) Val av justerare tillika rösträknare.
- f) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
- g) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden. Fastställande av röstlängd.
- h) Godkännande om icke medlemmars rätt att delta
- i) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
(förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning)
- j) Föredragning av revisionsberättelsen.
- k) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- l) Beslut om resultatdisposition.
- m) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- n) Beslut om arvoden.
- o) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisor. Revisionsbolag alt revisor och suppleant.
- r) Val av valberedning.
- s) Stadgeenligt inlämnade ärenden från medlem eller styrelsen som angivits i kallelsen.
- t) Avslutning

På extra stämma ska förekomma endast punkterna **a — h** och **t** samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

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

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

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade där inte annat anges i bostadsrättslagen eller lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, förälder, syskon, myndigt barn eller god man. Biträde har yttranderätt.

Om medlem har förvaltare företräds medlem av förvaltaren.

Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. Blankröst är inte en avgiven röst.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem och inte biträde 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.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

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

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte 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 för dödsboets räkning.

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

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från 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 för förvärvarens räkning.

26 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats/altan, om sådan ingår i upplåtelsen.

- Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för
 - rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
 - inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet. I de fall lägenheten är utrustad med ett FTX-ventilationssystem, som också utgör spisfläkt, ansvarar bostadsrättshavaren endast för eventuella yttre fettfilter och egen eftermonterad kåpa.
 - glas och bågar i lägenhetens fönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
 - balkongens inglasning
 - lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
 - svagströmsanläggningar; undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och
 - informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m.m.)
 - målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar
 - ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
 - vitvaror
 - spiskåpa med spjäll för forcerad vädring eller annan eftermonterad godkänd fläktlösning.
 - rensning av vattenlås
 - diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - kranar och avstängningsventiler

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

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

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - b) någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller

- c) någon som för hans/hennes räkning utför arbeten 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 och tillsyn. Ovanstående stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister till föreningen avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

- Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för
 - ventilationsutrustning och don
 - vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
 - målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
 - springventiler
 - ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som tjänar fler än en lägenhet

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.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, altanräcken, parabol- eller annan utomhusantenn, etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. 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.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 28 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

28 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid skriftligt tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon 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 kan tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

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

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

30 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

När bostadsrätten ska tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

31 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

32 §

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.

33 §

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

34 §

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
10. om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 28 § första eller andra stycket.

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

I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

35 §

Är nyttjanderätten enligt § 34 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

1. om avgiften — när det är fråga om en bostadslägenhet — betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse i enlighet med bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften — när det är fråga om lokal — betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse i enlighet med bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han/hon varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Övriga bestämmelser

36 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats.

37 §

Vid föreningens upplösning eller likvidation ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

38 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.