

Stadgar

För

Bostadsrättsföreningen Kanonen

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ändring av följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid extrastämma 2024-05-05 samt vid ordinarie stämma 20124-05-19.

.....

Gunnar Dahlkar

.....

Mikael Cederberg Keitel

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kanonen

2 §

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

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december

Medlemskap

5 §

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

Upplåtelse av bostadslägenhet får endast ske till fysisk person. Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får dock ske till byggentreprenören vad avser de bostadsrätter som denna skall förvärva enligt entreprenadkontraktet.

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

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal, fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenhetens del av föreningens löpande utbetalningar, amorteringar och avsättning i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

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

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

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av förvärvaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Säljaren och köparen är solidariskt betalningsansvariga.

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

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

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan.

Underhållsplan skall upprättas senast från och med det verksamhetsår som infaller 12 år efter det godkänd slutbesiktning av föreningens fastighet förelåg.

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

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Konstituering och beslutsföret

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

Att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

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

Revisor

15 §

Minst en revisor och högst två revisorer och en suppleant alt. revisionsbolag, som utser huvudansvarig revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

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

16 §

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran skall ange vilket ärende som skall behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Kallelse till stämma

17 §

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

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

I benämningen brev ovan omfattas också elektronisk post.

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

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärenden kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Föreningsstämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 3) Val av ordförande vid stämman.
- 4) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen
- 5) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 6) Fastställande av dagordning.
- 7) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
- 8) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 10) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 11) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- 13) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 14) Beslut om antal och val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Beslut om arvoden.
- 16) Val av revisorer och suppleant.
- 17) Val av valberedning
- 18) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
- 19) Föreningsstämmans avslutande.

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

Protokoll

20 §

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

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

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 skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlem en juridisk person får denna företräddas genom ombud som inte är medlem. Ombud skall 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 skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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 bostads-

rätten 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 anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

24 §

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken 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 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 innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanent bostad, om inte något annat har avtalats.

Bostadsrättshavarens ansvar

27 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Lägenhetskoment såsom balkonginglasning, parabolantenn, markis etcetera får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att efter uppmaning från styrelsen demontera anordningar. Om bostadsrättshavaren inte följer uppmaningen får anordningar demonteras på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; Bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt.
- b) Icke bärande innerväggar
- c) Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr
- d) Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av ytterdörrens insida samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr. Om ytterdörren utsatts för åverkan som orsakats av bostadsrättshavaren eller annan person eller myndighet, är bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad återställa ytterdörren till ursprungligt skick eller i förekommande fall införskaffa en ny. Ny ytterdörr får bara installeras efter styrelsens godkännande
- e) Innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar
- f) Lister, foder stuckaturer
- g) Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt
- h) Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- i) Anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare och duschanordning, inklusive packningar till dessa
- j) Vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- k) Varmvattenberedare
- l) Elektrisk golvvärme, elhanddukstork och elradiator; ifråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning av radiator och värmeledning
- m) Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- n) Eldstad, braskamin och kakelugn inklusive rökgångar inuti dessa
- o) Rengöring av ventilationsdon
- p) Köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter
- q) Brandvarnare
- r) Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar

Skötselanvisningar för lägenhetskompement

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte. Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Bostadsrättsföreningens ansvar

28 §

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättsinnehavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa
- c) i fråga om el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) reparation, målning och annan ytbehandling av utsida av ytterdörr, i den mån ansvaret enligt 27§ punkt d inte åligger bostadsrättsinnehavaren; utbyte av ytterdörr med undantag för åverkan

enligt 27§ punkt d

- e) målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av fönster och fönsterdörr
- f) rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem
- h) brevlåda och postbox

Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

29 §

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes 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 han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller det första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Övertagande av underhållsansvar

30 §

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

Försummelse av underhållsansvar och att anmäla brist

31 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 32§, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsinnehavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

Ändringar i lägenheten

32 §

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig ändring av lägenheten.

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

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättsinnehavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Inneboende

33 §

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

Störningar mm

34 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller 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 bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn 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.

Andrahandsupplåtelse

35 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Bostadsrättshavaren skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Om styrelsen inte ger 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 och kan förenas med villkor.

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 en region.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt punkt 1 och 2 ovan.

Tillträde till lägenheten

36 §

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 28 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 37 § eller bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota 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 Kronofogden besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

37 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

38 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, avgift för överlåtelse, pantsättningsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen, utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan

oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 34 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren intetillträder till lägenheten enligt 36 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldigheter som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2, 3 eller 5-7 ovan får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 38 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 35 §.

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

Avflyttning

39 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 38 § 1, 4-6 eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 38 § 2, 3 eller 9 får han eller hon bokvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om interätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Uppsägning

40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Tvångsförsäljning

43 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i 38 § skall 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 bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

44 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

45 §

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