

2013092306851

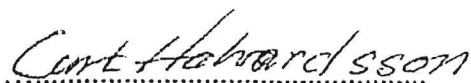
## STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Norrtälje

Org nr 714400-2743

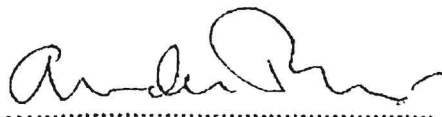
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av  
föreningens medlemmar på ordinarie årsstämma den 24 april 2013  
samt på extrastämma den 16 september 2013.



Curt Halvardsson



Margita Gunnarson



Anders Truvé



Ulla-Britt Andersson

Registrerat av Bolagsverket

Registrerad av Bolagsverket 2013-10-04



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid	
3	Föreningens firma och ändamål
3	Föreningens säte
3	Räkenskapsår
3	Medlemskap
3	Insats och avgifteer
4	Fonder, underhållsplan och användning av årsvinst
4	Styrelse
4	Konstituering och beslutsförhet
4	Firmateckning
5	Förvaltning
5	Avyttring mm
5	Styrelsens åliggande
5	Revisorer
6	Föreningsstämma
6	Kallelse till stämma
6	Motionssrätt
6	Dagordning
7	Protokoll
7	Röstning, ombud och biträde
8	Formkrav vid överlåtelse av bostadsrätt
8	Rätt att utöva bostadsrätten
8	Rätt till medlemskap vid övergång
9	Avsägelse av bostadsrätt
9	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
12	Förverkande av bostadsrätt
13	Medlems- och lägenhetsförteckning
14	Avflyttning
14	Uppsägning
14	Tvångsförsäljning
14	Upplösning och likvidation
14	Övrigt

## FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

### § 1

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Norrtälje**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 medlem har på grund av överlåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## FÖRENINGENS SÄTE

### § 2

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Norrtälje, Norrtälje kommun

## RÄKENSKAPSÅR

### § 3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden from den 1 januari tom den 31 december.

## MEDLEMSKAP

### § 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § i bostads-rättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap samt skriftligen meddela sökande om beslutet.

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

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

### § 5

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

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

## INSATS OCH AVGIFTER

### § 6

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

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med §7.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i § 7 angivna avsättningarna skall varje bostadsrätt betala årsavgift till föreningen. Årsavgift skall fördelas i förhållande till andelstal.

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

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

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Ev. pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på de obetalade avgifterna från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

## FONDER, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST.

### § 7

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadskostnader för föreningens hus.

Avsättningar för bostadsrättsinnehavarens lägenhetsunderhåll kan göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning om inte föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## STYRELSE

### § 8

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

Styrelseordföranden och suppleanter väljs på ett år, hälften av övriga styrelseledamöter väljs på ordinarie stämma för två år. Resterande övriga styrelseledamöter väljs följande år på 2 år.

Ledamot kan omväljas. Valbar är endast person som är bosatt i föreningen.

## KONSTITUERING OCH BESLUTSFÖRHET

### § 9

Styrelsen konstituerar sig själv utom för styrelseordförandeposten som väljs på stämman.

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

## FIRMATECKNING

### § 10

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

**FÖRVALTNING****§ 11**

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 MM****§ 12**

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 ÅLIGGANDE****§ 13**

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 minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

att protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

**REVISORER****§ 14**

Minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn :

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

## FÖRENINGSTÄMMA

### § 15

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall 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 STÄMMA

### § 16

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post.

Medlem som inte bor i huset, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

## MOTIONSRÄTT

### § 17

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

## DAGORDNING

### § 18

Upprättande av förteckning (röstlängd) över närvarande medlemmar, ombud och biträden skall utföras före ordinarie stämma.

*På stämman bör följande förekomma:*

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande på ett år
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter på ett år
17. Ev. Tillsättande av valberedning
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 17
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## PROTOKOLL

### § 19

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

1. röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. 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

### § 20

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, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av 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, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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 stämmans ordförande.

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

Beslut skall fattas på två av varandra följande föreningsstämmor där minst två tredjedelar på den senare stämman gått med på beslutet.



**FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT****§ 21**

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

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

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall lämnas till styrelsen.

**RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN****§ 22**

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen (ex.vis juridisk person).

Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

**RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG****§ 23**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på grund av ras, kön, hudfärg, politisk eller annan uppfattning, nationell, social eller etnisk ursprung eller tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 22 ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken eller partnern uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller 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 fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller partner i ett registrerat partnerskap eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

## § 24

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 uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

## § 25

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligt 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

## § 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark och uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

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.

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

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i p 1. om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar eller låter vidtaga i lägenheten skall ske på ett fackmässigt sätt.

*Bostadsrättshavaren svarar sålunda för skötsel och underhåll av bland annat:*

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten (de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet).
- Till ytterdörr hörande handtag, ringlocka och lås inklusive nycklar.
- Målning av ytterdörr förutom ytterdörrens utsida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, socklar, foder.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Vad gäller vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, ellutag och fasta armaturer
- Brandvarnare (dock tillhandahåller föreningen nya batterier)
- Fönster- och dörrglas, till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

2013092306860

*I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:*

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer, vitvaror, sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler
- Elektrisk hårtork

*I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:*

- Vitvaror, köksfläkt och ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- Kranar och avstängningsventiler
- *Föreningen svarar för:*
- Reparationer av rökgångar, ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler
- Ledning för el fram till lägenhetens säkringstavla.

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

- hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse
- vårdslöshet och försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst.
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten
- 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 denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

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

Är lägenheten försedd med balkong, altan, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttaga sundhet, ordning och skick i fråga om dessa utrymmen.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister som föreningen ansvarar för.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf 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.

## § 27

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### § 28

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 alla 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 dem som han eller hon svarar för enligt § 26.

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 bostadsrättslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

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

### § 29

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 § 26. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt kap 4 11 § bostadsrätts-lagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt kap 8 bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten på ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

### § 30

På ansökan av bostadsrättshavare kan styrelsen lämna tidsbegränsat tillstånd att upplåta hela lägenheten till annan för självständigt brukande.

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 skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte:

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och inte antagits till medlem i föreningen eller
- om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Om samtycke enligt tredje stycket inte krävs skall dock styrelsen genast underrättas om en upplåtelse.

## § 31

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

## FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

## § 32

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift, när det gäller en bostads-rättslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfalldagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 26 eller § 31.
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 ohyra sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 28 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 29 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 2 enl ovan får dock, om det är fråga om en bostadsrättslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § punkt 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 28 § 2:a stycket punkt 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 5 enl ovan även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på så sätt som anges i 30 §.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 32 punkt 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 28 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 32 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 32 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### § 33

Är nyttjanderätten enligt § 32 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften - när det är fråga om en bostadsrättslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

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

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i § 32 punkt 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket punkt a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket punkt b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket punkt 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt kap 7 § 23 bostadsrättslagen (1991:614).

## MEDLEMS-OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

### § 34

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

**AVFLYTTNING****§ 35**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 32 punkt 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 32 punkt 2,3 eller 7 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 32 punkt 1 och bestämmelserna i § 33 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 32 punkt 1 tillämpas övriga bestämmelser i § 33.

**UPPSÄGNING****§ 36**

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

**TVÅNGSFÖRSÄLJNING****§ 37**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 32, skall bostadsrätten tvångsförsälgas enligt kap 8 i bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION****§ 38**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt kap 9 § 29 i bostadsrättslagen.

Behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

**ÖVRIGT****§ 39**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

