

2019051708069

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Kopparbjörken  
Organisationsnummer 769611-4797**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på extrastämman 7 mars 2019 samt på den ordinarie stämman den 25 april 2019. Förändringen avser endast §5.

Älvsjö 2019-05-15



Lars-Erik Larsson  
Ordförande



Susanne Wetterlund  
Ekonomiansvarig

**Föreningens firma och ändamål****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kopparbjörken.

**2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken 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 bostadsrättsinnehavare.

**Föreningens säte****3 §**

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

**Räkenskapsår****4 §**

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

**Medlemskap****5 §**

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

Till medlem får endast antas sökande som har fyllt, eller under kalenderåret fyller 55 år. Om äkta makar tillsammans förvärvar en bostadsrätt kan styrelsen utan hinder av första meningen bevilja medlemskap även för den make som inte fyllt 55 år om det annars vore oskäligt att neka denne medlemskap. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att 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/hon innehar bostadsrätt.

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

**Avgifter****7 §**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens drifts- och administrationskostnader, räntor, amorteringar och avsättningar till yttre fond i enlighet med 8 § men exklusive avskrivningar.

Årsavgiften och hyra för parkeringsplats 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. Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Om inte årsavgiften och hyra för parkeringsplats betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

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

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

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

För arbete i samband med andrahandsupplåtelse av en lägenhet får en avgift för andrahandsuthyrning tas ut om högst 10 % av prisbasbeloppet, per lägenhet per år, enligt 2 kap 6 § och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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.

### **Avsättning och användning av årets resultat**

#### **8 §**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Årets resultat 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 väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för en mandatperiod om två år.

### **Konstituering och beslutsförhet**

#### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför 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. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal, den mening som biträds av ordförande.

### **Firmateckning**

#### **11 §**

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

För varje verksamhetsår skall en ny attestinstruktion upprättas av styrelsen.

### **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 mm**

#### **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:

1. att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).
2. 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.)
3. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
4. 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.
5. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
6. att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### **Revisor**

#### **15 §**

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:

1. att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.
2. att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelsen till styrelsen.

### **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.

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

**Kallelse till stämma****17 §**

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

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 för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller på hemsida i det fall föreningen har en sådan.

**Motionsrätt****18 §**

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. Detta innebär att motion ska vara inlämnad till föreningens styrelse senast 30 dagar före stämmodatum.

**Dagordning****19 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

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

På extra stämma skall förekomma, utöver punkt 1–6, 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
3. om omröstning har skett skall resultatet 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, sambo, syskon, förälder, barn som blivit myndig eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon, barn som blivit myndig eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Biträde har yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, 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§ 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. Överlåtelseavtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen träffat avtal om annat pris än det som anges i överlåtelseavtalet är denna sidoöverenskommelse ogiltig.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet samt ansökan om medlemskap för köparen ska tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

### 23 §

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

En juridisk person kan inte antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

**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 denne som bostadsrättsinnehavare.

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens 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 bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

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

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, annan övertygelse eller sexuell läggning.

Styrelsen kan vägra medlemskap vid köp av bostadsrätt för annat ändamål än egen bosättning i bostadsrättslägenheten.

**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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

**Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter****26 §**

Bostadsrättsinnehavaren 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.

**27 §**

Bostadsrättsinnehavaren 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, vatten eller ansluta eldriven fläkt till ventilationssystemet,
3. arbeten på fuktisolerande skikt i våtutrymmen eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Om styrelsen medgivit tillstånd till viss åtgärd ska åtgärden utföras av auktoriserad fackman.

**28 §**

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

**29 §**

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten/balkongen/uteplatsen 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.

Bostadsrättsinnehavaren 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 eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § sjätte stycket.

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

1. ge bostadsrättsinnehavaren 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 om störningarna kvarstår.

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

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

### 30 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande högst 6 månader endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### 31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### 32 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen.

För uteplatser gäller, för att undvika skador på försörjningsanläggningar, att inga djupa ingrepp under markytan får ske.

Till lägenheten räknas:

1. lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
2. lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
3. rökgångar
4. glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
5. lägenhetens ytter- och innerdörrar
6. svagströmsanläggningar

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målningen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av:
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
  - c) 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 bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I ovanstående gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskotning.

Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

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

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och tilläggsförsäkring. Styrelsen kan dock besluta teckna kollektiv tilläggsförsäkring ( bostadsrätt) gällande för samtliga lägenheter. Ett sådant beslut skall meddelas medlemmarna.

### **Föreningens rätt att avhjälpa brist**

#### **33 §**

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § 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 bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

### **Tillträde till lägenheten**

#### **34 §**

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 33 §. När bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

**Avsägelse av bostadsrätt****35 §**

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

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

**Förverkande av bostadsrätt****36 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37§ och 38 §, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. om lägenheten används i strid med 26 § eller 28 §
5. om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § 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 bostadsrättsinnehavare
7. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
8. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet 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 fullgörs samt.
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

**37 §**

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6–8 får ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättsinnehavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36§ 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36§ 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30§ och 31§.

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).

### 38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36§ 1–4 eller 6–8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren 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 29§ tredje stycket.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36§ 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36§ 3 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

### 39 §

Är nyttjanderätten enligt 36§ 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

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

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a samt meddelande enligt första stycket 1b ska avfattas på formulär som fastställt genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23§ bostadsrättslagen (1991:614).

## Avflyttning

### 40 §

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5–7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 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 36§ 2 och bestämmelserna i 39§ tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

**Uppsägning****41 §**

En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

**Tvångsförsäljning****42 §**

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

**Övriga bestämmelser****43 §**

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

**44 §**

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