

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDVAKTEN 5

Org.nr. 714000-2259

### FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brandvakten 5.
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen.
- Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRENINGENS SÄTE

- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

### RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

- § 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisionsberättelse skall framläggas skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret. Denna skall bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Se vidare §§ 16-17.

### MEDLEMSKAP

- § 5 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller den som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap (se även §22). Ansökan om medlemskap skall avlämnas skriftligen, till styrelsen som prövar frågan om medlemskap. Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Se vidare §22.
- Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

- § 6 Till medlem får ej antagas någon, som kan förmodas komma att i föreningens hus bedriva sådan verksamhet som kan skada föreningen eller medlemmarnas gemensamma intressen. Ej heller får den antagas till medlem som är försatt i konkurs eller kan förmodas vara på obestånd. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 2 rätt att vägra medlemskap och överlåtelse.
- § 7 Medlem får ej uteslutas, eller utträda ur föreningen, så länge han har bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen till styrelsen. Handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift. Frågan om uteslutning av medlem prövas av föreningsstämman.

#### AVGIFTER

- § 8 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Ändring av insatser genom återbetalning eller ökade inbetalningar (t ex genom kapitaltillskott) eller av föreningens förmögenhetsvärde skall beräknas i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgift ingående konsumtionsavgifter för exempelvis värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet. Årsavgifterna skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av basbeloppet.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på sätt som styrelsen bestämmer.



- § 9 Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll s.k. yttre fond skall ske i enlighet med Bostadsrättslagen och styrelsens beslut med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

#### STYRELSE OCH REVISORER

- § 10 Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre till fem ordinarie ledamöter och högst fyra suppleanter, vilka samtliga skall väljas på ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall inom sig utse ordförande och må utse sekreterare. Suppleanterna skall inkallas i den ordning de blivit valda. Styrelsen är beslutsför då minst två ledamöter är närvarande. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Två av styrelsens ledamöter skall väljas jämna år medan en av styrelsens ledamöter skall väljas udda år. Omval kan ske.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person bosatt i föreningens fastighet.

- § 11 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett till detta.
- § 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, som ej själv behöver vara medlem i föreningen.
- § 13 Styrelsen eller firmatecknare får ej avhända föreningen dess fasta egendom utan föreningsstämmans bemyndigande. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom för av föreningsstämman godkänt ändamål. Styrelsen får ej heller riva eller företaga mer omfattande till- eller ombyggnader av sådan fast egendom utan föreningsstämmans bemyndigande.

- § 14 Det åligger styrelsen:
- att svara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter,
  - att tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll,
  - att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelsen) 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 vid behov innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av betydelse,
  - att minst sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisning och revisionsberättelsen skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret,
  - att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt
  - att vid styrelsens sammanträden föra protokoll som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser därtill. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

## REVISION

§ 15 På ordinarie föreningsstämma väljes minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma 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.

## FÖRENINGSTÄMMA

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

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill och skall av styrelsen också utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

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

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämman skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen före februari månads utgång (det är dock styrelsen obetaget att upptaga även senare inkomna ärenden under förutsättning att de inkommit i så god tid före stämmans hållande att de kan förtecknas på kallelsen till stämman).



§ 17 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan om styrelsens val av protokollförare
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
6. Fastställande av röstlängd
7. Val av två justeringsmän som jämte ordförande skall justera protokollet
8. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Fastställande av resultat- och balansräkningar
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden angivna i kallelsen
19. Stämmans avslutande

På extra stämma skall förekomma endast punkterna 1-8 samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 18 Protokoll vid föreningsstämma eller extra stämma skall föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet
- att om omröstning skett skall resultatet anges i protokollet

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna. Protokollet skall förvaras betryggande.

## RÖSTRÄTT

§ 19 Varje medlem äger en röst samt därutöver en röst för varje påbörjade tusen kronor av grundavgiften för den lägenhet som medlemmen har med bostadsrätt. Om bostadsrätten innehas gemensamt av en eller flera medlemmar har dessa dock tillsammans endast en röst jämte det antal röster som tillkommer för varje påbörjade tusen kronor av grundavgiften.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva rösträtt genom befullmäktigat ombud som har att lämna dagtecknad skriftlig fullmakt utfärdad inom sex månader före stämmans hållande. Ombud skall antingen vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående. Med närstående menas förälder, syskon och barn.

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

Ingen får p.g.a. fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad medlem. En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående. Med närstående menas förälder, syskon och barn.

Omröstning sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning men gäller i andra frågor den mening som biträdes 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).

## UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 20 Upplåtelse:

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen och det belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttagas skall även denna angivas.



§ 21 Övergång:

Bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av till vem överlåtelsen skett samt villkor och datum för överlåtelsen. Överlåtelsen skall ske med förbehåll att förvärvaren antages till medlem i bostadsrättsföreningen.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsförening. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan. En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten.

§ 22 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får förvärvaren utöva bostadsrätten endast om denna är eller antages till medlem i bostadsrättsföreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtes till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet ej är medlem i föreningen.

Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen icke iakttas får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. Dock får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i bostadsrättsföreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap i föreningen. Om uppmaningen icke följes får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.



§ 23 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i bostadsrättsföreningen om de villkor som föreskrives i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken icke uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller detta villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person - förälder, syskon, barn - som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena i denna § tillämpning endast om bostadsrätten efter

förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser lägenhet av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 24 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren icke antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som icke får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap i föreningen. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Medlem får inneha högst två bostadsrätter i föreningen.

§ 25 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. Överlåtelse som icke uppfyller dessa villkor är ogiltig.

#### AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 26 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina tidigare förpliktelser som bostadsrättshavare. 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.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 27 Bostadsrättshavaren äger rätt att utöva sin bostadsrätt i föreningens hus i enlighet med gällande lag och dessa stadgar. För att åstadkomma och bibehålla trevnad i boendet och trygghet för bostadsrättens utövande är bostadsrättshavaren pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt därvid ställa sig till efterrättelse dessa stadgar och de föreskrifter föreningen i överensstämmelse med god sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger denne själv jämväl iakttages av dem som hör till hans hushåll eller gästar denne eller annan som av denne inrymts i lägenheten eller där utför arbete för dennes räkning.

### § 28 Reparation och Underhåll mm

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen såsom balkong, förråd m.m. i gott skick. Bostadsrättshavaren har att själv bestrida kostnaderna för reparation och underhåll av lägenhetens inre.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- glas i lägenhetens ytterfönster och glas och bågar i lägenhetens innerfönster
- lägenhetens innerdörrar
- ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation till den del de befinner sig inom lägenheten och icke är stamledningar
- sanitets- och värmeutrustning

Bostadsrättshavaren svarar ej för reparation och underhåll av stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet eller för rensning av stamavloppsledningar ej heller för reparation och underhåll av rökgångar till öppna spisar eller ventilationskanaler i ytter- och mellanväggar.

Bostadsrättshavaren svarar för att hålla insidan av ytterdörrar i gott skick. Kostnader för lås och/eller eventuella reparationer vid skada eller skadegörelse av ytterdörren har bostadsrättsinnehavaren själv att bestrida.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand- eller vattenskador (även vattenledningsskador) och för sanering mot ohyra endast under förutsättning att skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken bostadsrättshavaren svarar enligt § 27 andra stycket.



I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

Det åligger bostadsrättshavare att hålla vatten- och avloppsledningar samt ledningar för elektricitet och gas samt övrig utrustning i lägenheten i gott skick så att skada ej förorsakas på bostadsrättshavarens eller annans lägenhet eller på fastigheten på grund av brister i utrustningen eller så att försäkringsgivaren kan vägra att ersätta skador på försäkrad egendom.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparationer av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenhet skall bestridas av föreningen där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och där bostadsrättshavaren själv icke brustit i omvårdnaden. Styrelsen må också besluta att kostnader för tillsyn av utrustning och småreparationer som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare ungefär lika skall bestridas av föreningen om arbetet utföres i föreningens regi.

Bostadsrättshavare får ej göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan styrelsens skriftliga medgivande. Med väsentlig förändring avses i detta hänseende alla ingrepp som påverkar lägenhetens funktion och som avviker från ursprunglig planlösning.

Bostadsrättsföreningen disponerar ensamt fastighetens fasader och tak för reklam och dylikt.

Det åligger bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring.

Underlåter bostadsrättshavare vad som åligger honom enligt denna § äger föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad vidtaga åtgärder för bristens eller skadans avhjälpande.

#### § 29 Ohyra

Gods som veterligt är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej införas i föreningens hus. Skulle ohyra upptäckas inom utrymme som tillhör lägenheten är bostadsrättshavaren skyldig att ofördröjligen underrätta styrelsen härom. Om ohyra förekommer gäller ansvarsfördelning i § 28, fjärde stycket.

### TILLTRÄDE TILL LÄGENHET

- § 30 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt och skall i skälig tid underrätta bostadsrättshavaren om det önskade tillträdet.

### LÄGENHETENS ANVÄNDNING

- § 31 Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.

### UTHYRNING AV LÄGENHET

- § 32 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

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

- § 33 Bostadsrättsinnehavaren äger ej inrymma utomstående person i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem.



## NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med § 31 och § 33,
5. 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter vad som enligt § 27 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren ej lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och icke kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet som går utöver det han skall iaktta enligt bostadsrättslagen och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl. a. att bostadsrättshavaren förvärvat lägenheten i strid med vad som anges i dessa stadgar att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivaren beträffande lån som föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller inteckningar i föreningens hus,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del användes 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 icke förverkad om det som ligger bostadsrätts- havaren 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 bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

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

Uppsägning på grund av upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt punkt 2 i denna paragraf får ej heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

#### FÖRFARANDE VID FÖRVERKANDE

- § 35 Om nyttjanderätten är förverkad på grund av förhållanden som avses i § 34 punkt 1-3, 5, 6 eller 8 men rättning sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning så kan bostadsrättshavaren därefter icke skiljas från lägenheten på den grunden.



Är nyttjanderätten enligt § 34 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denna på grund av dröjsmålet med betalningen icke skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning icke meddelas förrän efter fjorton dagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

Sägs bostadsrättshavare upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 34 punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av tredje stycket i § 35. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 34 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 2 och 24 samt tillsägelser enligt § 34 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

### TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 36 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses med § 34 skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart ske kan om icke föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten. I fråga om fördelning av köpeskilling m.m. finns bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614).

### ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- § 37 Beslut om ändring av stadgar fattas av föreningsstämman. Beslut är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om det. Beslut är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst 2/3 av de röstande.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar samt vad som föreskrives i av föreningen utgivna ordningsföreskrifter.

### FÖRENINGENS UPPLÖSNING


- § 38 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kapitlet 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.


---

Undertecknade ordinarie styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid extra föreningsstämma den 16 september 2020 och ordinarie årsstämma den 28 maj 2020.

Stockholm, den 10 November 2020

  
\_\_\_\_\_  
Jens Hansen, ordf.

  
\_\_\_\_\_  
Madeleine Warghusen

  
\_\_\_\_\_  
Patrick O'Neill