



BRF TEATERLADAN 3  
ORG NR 716418-7549

## **STADGAR**

Registrerade av Bolagsverket 2022-07-25

## **Stadgar för bostadsrättsföreningen BRF Teaterladan 3, organisationsnummer 716418-7549.**

*En bostadsrättsförenings stadgar är föreningens interna regelverk som innehåller särskilda regler för föreningen, bland annat gällande medlemskap, avgifter, föreningsstämma och styrelse.*

*En bostadsrättsförening är enligt bostadsrättslagen skyldig att ha stadgar med ett visst innehåll. Stadgarna ska innehålla uppgifter om föreningens namn, styrelsens säte, den verksamhet som föreningen ska bedriva, om upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt att avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut samt grunderna för beräkning av dessa och årsavgiften, grunderna för avsättning av medel för husets underhåll, antal ledamöter i styrelsen, revisor och eventuella suppleanter samt tiden för dessas uppdrag, hur kallelse till föreningsstämman ska ske, vilka ärenden som ska förekomma på årsstämman, föreningens räkenskapsår, fördelning av vinst och fördelning av tillgångar vid föreningens upplösning.*

*Utöver detta finns andra viktiga frågor som bör regleras noggrant, till exempel fördelning av underhållsansvaret mellan föreningen och boende och de krav som ställs för medlemskap.*

*Stadgarna får inte strida mot lag, framförallt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. I dessa lagar finns en rad regleringar bland annat gällande medlemskap, uthyrning i andra hand och upplåtelser samt krav på majoritet för vissa typer av beslut. Om stadgarnas lydelse står i strid med lag så gäller lagen i första hand, varför det är viktigt att kontrollera vad som gäller innan stadgar ändras. Om bostadsrättsföreningen ska ändra sina stadgar, vilket ibland är nödvändigt till exempel på grund av lagändring, ska beslutet om nya stadgar tas på föreningsstämma. Om inte samtliga röstberättigade i föreningen beslutar om att anta de nya stadgarna krävs att beslutet tas på två på varandra efterföljande föreningsstämmor. Det kan vara till exempel den ordinarie stämman (årsstämman) och en extrastämma som hålls därefter. På den andra stämman måste beslutet tas med två tredjedelars majoritet bland de röstande och ibland gäller strängare krav, till exempel om grunderna för beräkning av årsavgiften förändras.*

*När beslut tagits om ändrade stadgar ska de anmälas till Bolagsverket. Det är först vid sådan anmälan som de nya stadgarna kan tillämpas.*

*Styrelsen BRF Teaterladan 3*

## **Företagsnamn och ändamål.**

### **§ 1**

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Teaterladan 3.

### **§ 2**

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder för permanent boende för obegränsad tid. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **Särskilda bestämmelser.**

### **§ 3**

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

### **§ 4**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. (Jfr § 17)

## **Räkenskapsår.**

### **§ 5**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

## **Medlemskap.**

### **§ 6**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde skall göras skriftligen.

### **§ 7**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge medlemmen innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

## **Avgifter.**

### **§ 8**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningarna.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband eller telefoni skall erläggas efter förbrukning, yta, eller per lägenhet.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5% av det basbelopp som enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5% av det basbelopp som enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är upplåten.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna enligt denna paragraf betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt ersättning för påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m..

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

### **Avsättningar och användning av årsvinst.**

#### **§ 9**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

### **Styrelse och revisorer.**

#### **§ 10**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

## **§ 11**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträder överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

## **§ 12**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

## **§ 13**

Styrelse får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltare skall inte vara ordförande i styrelsen.

## **§ 14**

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.

## **§ 15**

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning över förvaltningen av förenings 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 fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## **§ 16**

En revisor samt högst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

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

## **Föreningsstämma.**

### **§ 17**

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

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 18 skall anges i kallelsen. Om föreningsstämman skall fatta beslut om stadgeändring skall 1. ändringen framgå av kallelsen eller 2. stadgeförslaget bifogas.

Kallelsen skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse får även ske genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress skall kallelsen istället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits skall kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Kallelse skall ske tidigast sex veckor och senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma.

### **§ 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.

### **§ 19**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av protokollförare och minst en (1st) justeringsman.
- d) Fråga om kallelse till stämman behöriken skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall, förutom punkterna a-d ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## § 20

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. Ifråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av vald justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

## § 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de emellertid tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen, har medlemmen också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt röstaför mer än en annan röstberättigad.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens äkta make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt.

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.

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Vid val anses den som har fått flest röster vara vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

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.

## **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt m.m..**

### **§ 22**

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

### **§ 23**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### **§ 24**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

### **§ 25**

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 bostadsrättshavare.

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

Medlem skall, om inte särskilda skäl föreligger, vara permanent bosatt och folkbokförd på föreningens adress.



## § 26

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 för förvärvarens räkning.

## **Avsägelse av bostadsrätt.**

### § 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen.

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.**

### § 28

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

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmannamässigt sätt.

#### 1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och den underliggande behandling som krävs för att montera/fästa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Väsentliga förändringar i detta avseende kräver styrelsens tillstånd enligt paragraf 30 samt föreningens ordningsregler. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- d) lägenhetens ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för målning av dörrkarmar samt att val av ytterdörr, t ex i samband med byte till säkerhetsdörr följer föreningens ordningsregler avseende ytterdörrens utseende,
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin, handdukstork och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) golvvärme och handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) öppna spisar
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. 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.

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller 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, eller
  - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom:

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) fönstrens ytterbågar, balkong samt ytterbågar till balkong- eller altandörr
- e) rökgång till öppna spisar
- f) ventilationskanal och ventilationsdon.

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

### § 29

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggförsäkring.

### § 30

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock inte, utan styrelsens tillstånd, utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som **väsentlig förändring\*** räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov och det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

**\*Läs mer om "väsentlig förändring" och exempel i föreningens ordningsregler vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd, bygganmälan eller bygglov.**

### § 31

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även vid sin användning av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **§ 32**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

### **§ 33**

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

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 skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 tredje stycket.

### **§ 34**

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.

### **§ 35**

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

## **Förverkandeanledningar.**

### **§ 36**

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen 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/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §§ 34 och 35,

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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 31 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenhet enligt § 32 och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilket 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 första stycket punkter 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

## **Övriga bestämmelser.**

### **§ 37**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

### § 38

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar. Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen. Föreningen har utfärdat ordningskrifter som gäller vid sidan om dessa stadgar.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Teaterladan 3 vid två på varandra följande föreningsstämmor (2022-01-24 extrastämma, 2022-06-15 ordinarie stämma) intygas härmed.

-----  
Kalle Sandgren

-----  
Stefan Albertson

-----  
Rolf Soneson

-----  
Mikael Drugge