

# *Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ekebydalen, Uppsala*

## **Föreningens namn och ändamål**

### **§ 1**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ekebydalen, Uppsala, organisationsnummer 769602-2933

### **§ 2**

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

## **Särskilda bestämmelser**

### **§ 3**

Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län

### **§ 4**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Se vidare § 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 (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se vidare §§ 22 - 26.

### **§ 7**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att hen får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i förening får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

## **Avgifter**

### **§ 8**

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap. 16 § p1 och p1a och 18a § bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal vilket baseras på respektive lägenhets insats, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nyttighet för lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte 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 och inkassoavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm. Är medlem juridisk person kan även förseningsavgift tas ut.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. 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). Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år 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 kalendermånader lägenheten är uthyrd.

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

## **Avsättningar och användning av årsvinst**

### **§ 9**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Stämman ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## Styrelse och revisorer

### § 10

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Omval kan ske. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas en (1) person som tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### § 11

Styrelsen konstituerar sig själv och 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 beslutet.

### § 12

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening. Styrelsen kan utse ytterligare person som tillsammans med styrelseledamot tecknar föreningens firma.

### § 13

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

### § 14

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

### § 15

Styrelsen åligger:

**att** avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter,

**att** minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och investeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

**att** minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

**att** senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

### § 16

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

**att** verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsen förvaltning samt

**att** senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

### § 17

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelsen ska ske inom två veckor från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och de ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress) samt anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, delas ut som brev eller via elektroniska hjälpmedel.

### § 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda, lämpligen då tidpunkten för stämman meddelas.

### § 19

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande för stämman.
- c) Anmälan av protokollskrivare.
- d) Val av justerare tillika rösträknare.
- e) Frågan om kallelse till stämman behörigt skett.
- f) Godkännande av dagordningen
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning

- j) Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- k) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- l) Frågan om arvoden
- m) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisorer och suppleanter
- p) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska endast punkterna a – f förekomma samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## § 20

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av anmäld protokollförare. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

## § 21

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt 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.

Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap. §§ 16, 19 och 23 i bostadsrättslagen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- förälder
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens fastigheter
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan andra frågor den mening gäller som biträds av stämмоordförande.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att hon eller han ska vara stämмоordförande eller lämna

information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

## **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

### **§ 22**

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

### **§ 23**

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostaden och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i § 24 första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap uppfylls.

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 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 för den juridiska personens räkning.

### **§ 24**

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

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilket sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

### **§ 25**

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

## § 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 27

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken eller balkongen, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken eller balkongen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- inredning, utrustning, anläggningar och installationer i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten för vatten, avlopp, värme, ventilation, gas eller el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en installation, utrustning eller anläggning som tjänar fler än en lägenhet. Avsteg där bostadsrättsföreningen ansvarar för gäller följande:
  1. ventilationsaggregat för frånluft, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren ansvarar dock alltid för rengöring och filterbyte.
  2. tilluftsventiler. Bostadsrättshavaren ansvarar dock alltid för rengöring och filterbyte.
  3. vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning.
  4. vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenhet med
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong. Bostadsrättshavarens ansvarar för fönsters beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- lägenhetens ytterdörrar med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller balkong- och altandörrar. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- lägenhetens innerdörrar och säkerhetsgrindar
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- lister, foder och stuckaturer
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- brandvarnare

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark eller balkong, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.



För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrätts-havaren endast om skada uppkommit genom

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
  - b. någon annan som hen har inrymt i lägenheten, eller
  - c. någon som för hens 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 hen brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se tidigare stycke.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a. för

- ventilation
- vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 28, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## **§ 28**

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

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

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



Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

### **§ 29**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen 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 kan tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt § 27.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

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.

### **§ 30**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller avhjälpan av brist enligt § 27, näst sista stycket. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren avsagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

### **§ 31**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Ett tillstånd till andrahandsuthyrning ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor

### **§ 32**

Bostadsrättshavaren 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.

### **§ 33**

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

### § 34

Nyttjanderätten 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 hen att fullgöra sin betalningsskyldighet
- 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgift för andrahandsuthyrning mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller lokal.
2. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med §§ 32 eller 33.
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet 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 bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan hen åvilande skyldighet 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, vilken utgör eller i vilket till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
9. bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 28

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 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse viderättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 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.

### § 35

Är nyttjanderätten enligt § 34 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmål skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap §§ 27 och 28 i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap §§ 27 och 28 i bostadsrättslagen 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 hen 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges enligt 7 kap § 23 i bostadsrättslagen, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenhet.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 och 2.

### **Övriga bestämmelser**

#### **§ 36**

När medlem avflyttat från bostadsrättsföreningen upphör andra eventuella nyttigheter i föreningen som medlemmen disponerar, t ex garage eller p-plats samma dag som medlemmen avflyttar från lägenheten.

#### **§ 37**

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i § 17 sista stycket.

#### **§ 38**

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap § 29 bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättsinnevarna efter lägenheternas insatser.

#### **§ 39**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

*Antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma den 10 maj 2023 och på föreningsstämma den 13 juni 2023.*