



Stadgar Brf Fasanen 4

BRF Fasanen 4
Lindhagensgatan 57-59/Thorildsvägen 1
112 43 Stockholm

Org nr 769604-1834
fasanen4@hotmail.se
Antagna 2022-12-14

Innehållsförteckning

Om föreningen	1
1 § Företagsnamn och säte	1
2 § Bostadsrättsföreningens ändamål	1
Övergång av bostadsrätt och medlemskap	1
3 § Bostadsrätt	1
4 § Rätt att utöva bostadsrätten	1
5 § Familjerättsliga förvärv	1
6 § Andelsförvärv	2
7 § Ansökan om medlemskap	2
8 § Medlemskapsprövning	2
9 § Bosättningskrav	2
10 § Nekat medlemskap	2
Avgifter	2
11§ Insats, andelstal och årsavgift	2
12 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift	3
13 § Avgift för andrahandsupplåtelse	3
14 § Dröjsmål med betalning	3
Föreningsstämman	3
15 § Föreningsstämma	3
16 § Motioner	4
17§ Kallelse till föreningsstämma	4
18§ Dagordning	4
19§ Rösträtt, ombud och biträde	5
20§ Röstning	5
21§ Protokoll vid föreningsstämma	5
Styrelse och revision	6
22§ Styrelse	6
23§ Konstituering och firmateckning	6
24§ Beslutsförhet	6
24§ Förvaltare	6

25§ Protokoll vid styrelsesammanträde	6
26§ Revisorer	7
Underhåll	7
27§ Avsättning	7
28§ Underhållsplan	7
29§ Över- och underskott	7
Bostadsrättsfrågor	7
30§ Medlems- och lägenhetsförteckning	7
31§ Hemförsäkring	7
32§ Bostadsrättshavarens ansvar	7
33§ Bostadsrättsföreningens ansvar	9
34§ Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	9
35§ Avhjälpan av brist	10
36§ Ingrepp i lägenhet	10
37§ Användning av bostadsrätten	10
38§ Tillträde till lägenheten	11
39§ Andrahandsupplåtelse	11
40§ Inrymma utomstående	11
41§ Ändamål med bostadsrätten	11
42§ Avsägelse av bostadsrätt	12
43§ Förverkandegrunder	12
44§ Hinder för förverkande	13
45§ Ersättning vid uppsägning	13
46§ Tvångsförsäljning	13
47§ Vissa meddelanden	13
Särskilda beslut	13
48§ Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	13
49§ Upplösning och likvidation	14
50§ Övrigt	14

Om föreningen

1 § Företagsnamn och säte

1st. Bostadsrättsföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Fasanen 4 (Föreningen). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2 § Bostadsrättsföreningens ändamål

1st. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Övergång av bostadsrätt och medlemskap

3 § Bostadsrätt

1st. 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.

2st. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och signeras av säljare och köpare eller av gåvogivare och gåvomottagare. Överlåtelsehandlingen ska innehålla uppgifter om den bostadslägenhet som överlåtelsen avser samt dess pris.

3st. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

4 § Rätt att utöva bostadsrätten

1st. När en bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne endast utöva bostadsrätten om medlemskap i föreningen beviljas.

2st. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsboets upprättande får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning i enlighet med Bostadsrättslag (1991:614) (bostadsrättslagen).

5 § Familjerättsliga förvärv

1st. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

2st. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

6 § Andelsförvärv

1st. Den som förvärvar andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

7 § Ansökan om medlemskap

1st. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Till medlemsansökan ska fogas kopia på undertecknad – av köpare och säljare eller gåvomottagare och gåvogivare – överlåtelsehandling innehållande uppgift om den bostadsrätt överlåtelsen avser samt överenskommet pris.

2st. Medlemskap erhålls samtidigt som upplåtelse sker.

8 § Medlemskapsprövning

1st. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

2st. Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare och annat inte följer av dessa stadgar.

3st. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

4st. En juridisk person kan beviljas medlemskap i föreningen.

5st. En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

6st. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

7st. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

9 § Bosättningskrav

1st. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

10 § Nekat medlemskap

1 st. Överlåtelsen av bostadsrätten är ogiltig om medlemskap i föreningen inte beviljas.

2 st. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning.

Avgifter

11§ Insats, andelstal och årsavgift

- 1st. Insats, andelstal och årsavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen.
- 2st. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet skall beslutas av föreningsstämman och kräver kvalificerad majoritet av de röstande.
- 3st. Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämman och regleras i bostadsrättslagen.
- 4st. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
- 5st. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt medge avsättning till föreningens fastighetsunderhåll.
- 6st. För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av gällande prisbasbelopp.
- 7st. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV eller bredband skall erläggas efter förbrukning, yta eller per lägenhet.
- 8st. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgifter ska betalas på det sätt styrelsen beslutar.

12 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

- 1st. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- 2st. Överlåtelseavgiften får maximalt uppgå till 3,5 % och pantsättningsavgiften får maximalt uppgå till 1,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- 3st. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

13 § Avgift för andrahandsupplåtelse

- 1st. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
- 2st. Avgiften betalas av berörd bostadsrättshavaren på det sätt styrelsen beslutar.

14 § Dröjsmål med betalning

- 1st. Om inte avgifter betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodag till dess full betalning

erläggs samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Föreningsstämman

15 § Föreningsstämma

1st. Föreningsstämman är högst beslutande organ.

2st. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

3st. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl för det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

4st. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingen vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga närvarande röstberättigade.

5st. Ombud, biträde och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

16 § Motioner

1st. 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 kallelse till föreningsstämman.

17§ Kallelse till föreningsstämma

1st. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Om föreningsstämman ska ta ställning till ändring av stadgar ska fullständigt förslag bifogas.

2st. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

3st. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen. Då skriftlig kallelse krävs enligt lag får föreningen använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

18§ Dagordning

1st. På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Föreningsstämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

- 5) Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- 6) Fråga om föreningsstämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvode åt styrelsen och revisorer för kommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
- 15) Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
- 16) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt §16.
- 17) Ärenden som endast får föranleda diskussion.
- 18) Föreningsstämman avslutas.

2st. På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–7 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

19§ Rösträtt, ombud och biträde

1st. På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen också endast en röst.

2st. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

3st. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

4st. Ombud ska antingen vara medlem i föreningen, make, maka, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

5st. En medlem får som biträde vid föreningsstämman anlita utomstående person. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt vid föreningsstämman.

20§ Röstning

1st. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder.

2st. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

3st. För beslut som kräver särskild röstövertikt anges detta i lag.

4st. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigade påkallar sluten omröstning.

21§ Protokoll vid föreningsstämma

1st. Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

2st. I fråga 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.

3st. Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande och av valda justerare.

4st. Senast tre veckor efter föreningsstämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

Styrelse och revision

22§ Styrelse

1st. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

2st. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år åt gången.

3st. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Hyresgäst kan ej väljas som styrelseledamot eller suppleant.

4st. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

23§ Konstituering och firmateckning

1st. Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

24§ Beslutsföret

1st. Styrelsen är beslutsföret när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

2st. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

24§ Förvaltare

1st. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare.

2st. Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

25§ Protokoll vid styrelsesammanträde

1st. Vid styrelsen sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordförande för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

2st. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

3st. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjlighet att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

4st. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

26§ Revisorer

1st. Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hålls.

Underhåll

27§ Avsättning

1st. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning kan istället ske i enlighet med underhållsplan.

28§ Underhållsplan

1st. Styrelsen ska;

- 1) upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet,
- 2) årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av föreningens fastighet,
- 3) se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med upprättad underhållsplan, samt
- 4) regelbundet uppdaterar underhållsplanen.

2st. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare.

29§ Över- och underskott

1st. Det över- och underskott som kan uppstå på föreningen verksamhet ska, efter avsättning för underhåll,, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättsfrågor

30§ Medlems- och lägenhetsförteckning

1st. Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) och förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

2st. Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

31§ Hemförsäkring

1st. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring.

32§ Bostadsrättshavarens ansvar

1st. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte annat följer av dessa stadgar. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

2st. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

3st. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för:

- 1) Lägenhetens väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt.
- 2) Inredning och utrustning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror med mera. Till denna inredning svarar bostadsrättshavaren också för elledningar, vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutnings-kopplingar på vattenledning.
- 3) Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, beslag, gångjärn, handtag, brevinkast, namnskylt, lås inklusive nycklar med mera, samt invändig målning. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning. Bostadsrättshavaren skall också följa de övriga anvisningar som styrelsen lämnar om ytterdörrens utseende.
- 4) Samtliga glas i fönster och dörrar samt spröjs och bågar på fönster och i förekommande fall isoleringskassett.
- 5) Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, vädringsfilter och -lister, vädringsdon, tätningslister samt invändig målning.
- 6) För skada på ytterdörr, fönster, balkong- eller terrassdörr uppkommen på grund av inbrott eller annan skadegörelse/åverkan.
- 7) Elradiatorer, samt målning av vattenfyllda radiatorer och dess värmeledningar.
- 8) Ledningar och övriga installationer för avlopp, gas, värme, ventilation, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är inne i lägenheten och endast betjänar den aktuella lägenheten.
- 9) Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- 10) Golvbrunnar inklusive deras klämringar, rensning av samtliga golvbrunnar, silar och vattenlås.

- 11) Eldstäder och braskaminer samt rökgångar i anslutning därtill.
- 12) Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon, från- och tilluftsventiler, luftinsläpp, vädringsfilter, vädringslister, vädringsdon, och ventilationsfläkt. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- 13) Säkringsskåp och el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, svagströmsanläggningar, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- 14) Brandvarnare.
- 15) El- samt vattenburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- 16) Markis och eluttag på balkong och terrass. Markis och eluttag skall installeras och nyttjas enligt anvisningar från styrelsen. Skada uppkommen på grund av avvikelse från dessa anvisningar medför fullständigt ansvar för bostadsrätts-havaren beträffande uppkomna skador på egen lägenheten, annans lägenhet samt övrig egendom.

4st. Om lägenheten är försedd med balkong eller terrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning samt underhåll av golv. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

5st. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/-ledningar som föreningen svarar för enligt stadgarna eller enligt lag.

6st. Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren svarar för enligt denna bestämmelse. Beslut härom ska fattas av styrelsen med berörd bostadsrättshavares samtycke och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnation av föreningens fastighet.

33§ Bostadsrättsföreningens ansvar

1st. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt avsnittet om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Föreningen svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- 1) Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten om dessa tjänar fler än en lägenhet eller om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa befinner sig utanför lägenheten.
- 2) Vattenfyllda radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med och om annat inte anges i §32.
- 3) Ventilationskanaler samt spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
- 4) I förekommande fall brevlåda, postbox, fundament för balkong, terrass- och balkongräcke.

34§ Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

1st. För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

2st. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. I övrigt gäller bostadsrättshavarens underhållsansvar oavsett hur skadan uppkommit.

35§ Avhjälpan av brist

1st. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd i strid med 36 § så 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.

36§ Ingrepp i lägenhet

1st. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

- 1) ingrepp i en bärande konstruktion,
- 2) installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3) installation eller ändring av anordning för ventilation
- 4) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 5) någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

2st. 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. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden kan föranleda 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.

37§ Användning av bostadsrätten

1st. När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne 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 det inte skäligen bör 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.

2st. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dennes åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

3st. Föreningen kan anta ordningsregler. Ordningsregler ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa föreningens ordningsregler.

4st. Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

5st. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenhet.

38§ Tillträde till lägenheten

1st. Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

2st. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsä ljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

3st. Föreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

4st. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

39§ Andrahandsupplåtelse

1st. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

2st. Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till andrahandsupplåtelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

3st. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- 1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 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 en region.

4st. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

40§ Inrymma utomstående

1st. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

41§ Ändamål med bostadsrätten

1st. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

2st. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

42§ Avsägelse av bostadsrätt

1st. En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser mot föreningen. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

2st. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

43§ Förverkandegrunder

1st. 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 bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 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 för annat ändamål än det avsedda,
- 5) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- 6) 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 7) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer föreningens ordningsregler,
- 8) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

- 9) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
 - 10) om lägenheten helt eller till väsentlig del används 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, samt
 - 11) om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 36 §.
- 2st. En uppsägning ska vara skriftlig.

44§ Hinder för förverkande

1st. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

45§ Ersättning vid uppsägning

1st. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

46§ Tvångsförsäljning

1st. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogdemyndigheten i enlighet med bostadsrättslagen.

47§ Vissa meddelanden

1st. När meddelande enligt nedan har skickats från föreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har föreningen gjort vad som krävs:

- 1) tillsägelse om störningar i boendet
- 2) tillsägelse att avhjälpa brist
- 3) uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
- 4) tillsägelse att vidta rättelse
- 5) meddelande till socialnämnden
- 6) underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till föreningen
- 7) uppmaning till juridisk person, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

2st. Andra meddelanden till medlemmar sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller via elektroniskt hjälpmedel.

3st. Föreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Särskilda beslut

48§ Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

1st. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

2st. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändring av föreningens hus eller mark såsom väsentligen till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

3st. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet eller tomträtt.

49§ Upplösning och likvidation

1st. Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

50§ Övrigt

1st. Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och i övrig tillämplig lagstiftning. Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.