

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Organisationsnummer 716411-6860

Rörstrandsgatan 10, 113 40 Stockholm

(uppdaterade 2026)

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Eldaren 10.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Medlemskap och övergång av bostadsrätt

§ 3

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Till medlemskapsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom 6 veckor, från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning och boendereferenser avseende sökanden.

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

§ 4

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare en bostadsrätt till bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

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

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 från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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 vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Räkenskaper och revision

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen.

§ 6

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 7

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Det åligger styrelsen att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

Motionsrätt

§ 8

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

Avgifter

§ 9

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och ändringar av andelstal ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 5 %.

Föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift ska betalas sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av gällande prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande.

§ 10

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 11

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 12

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska göras årligen enligt underhållsplan när sådan finns, annars med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Den vinst eller förlust som kan uppstå i föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Styrelse

§ 13

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Styrelseledamöter väljs för högst två år. Ledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot kan förutom medlem även väljas make/maka, registrerad partner eller sambo till medlemmen samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

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

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 14

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 15

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

Förvaltare ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 16

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

§ 17

Bland annat åligger det styrelsen:

att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,

att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter,

att avge redovisning över 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 och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se 19 §.

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

§ 19

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman samt de ärenden som ska förekomma. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman, även i de fall den ordinarie eller extra stämman ska behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning i brevlådan, genom brev med posten eller digitalt.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, på föreningens webbplats, genom e-post eller skickas ut som brev.

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

§ 20

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Fastställande av dagordningen
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse

10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras (resultatdisposition)
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna, samt i förekommande fall åt valberedningen, för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och eventuella revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra stämma ska, förutom punkterna 1-7 och 18, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 21

Vi föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

§ 22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de docktillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller annan närstående får vara biträde.

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

Är medlem juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.

§ 23

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 24

En medlem får inte själv eller genom ombudrösta i fråga om:

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

§ 25

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningen uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparationer av bland annat;

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och utvändig kittning av fönster
- ytterdörr med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, handtag m.m. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara utseendet av befintliga dörrar och de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- till balkong- eller altandörr hörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, lås inklusive nycklar, handtag m.m. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av dörrens utsida.
- glas, spröjs och bågar i fönster samt ytterdörr och till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med klämring samt rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Föreningen svarar sålunda för bland annat;

- ventilationssystem, radiatorer och värmeledningar, förutom målning
- ledningar för avlopp, värme, elektricitet, gas, vatten och ventilationskanaler, som föreningen försett lägenheten och som tjänar fler än en lägenhet; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens elcentral (säkringsskåp)
- målning av yttersidorna av fönster samt i förekommande fall kittning
- målning av yttersidorna av ytterdörrar
- ledningar, installationer och fördelningsdosa för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera).

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans egen försummelse eller vårdslöshet. Detta gäller även försummelse eller vårdslöshet av någon 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut ska fattas på föreningsstämma och får avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som bostadsrättshavaren svarar för.

§ 27

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

§ 28

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 29

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 31 §, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 30

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, markiser, inglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga 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.

§ 31

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
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.

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

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

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 32

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 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 samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

§ 33

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 har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 34

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.

§ 35

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.

§ 36

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

Förverkandegrunder

§ 37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
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 fastigheten,
6. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet och inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa en

giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en förändring som anges i 31 §

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

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

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Särskilda bestämmelser

§ 38

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 39

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler och andra föreskrifter för förtydligande av innehållet av dessa stadgar.