

Föreningens firma och ändamål**1§**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Cirkusplatsen.

2§

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

3§

Styrelsen ska ha sitt säte i Sollentuna kommun.

Räkenskapsår**4§**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap**5§**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen. (1991:614).

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap kan endast beviljas den som förvärvar minst 25 % ägarandel i bostadsrätt i BRF Cirkusplatsen.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt kan vägras medlemskap.

Medlem ska inom sex månader efter tillträdet bosätta sig i lägenheten både genom folkbokföring och fysiskt. Om flera medlemmar förvärvat gemensam bostadsrätt gäller detta krav för minst en av delägarna.

6§

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge medlemmen innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att medlemmen får stå kvar som medlem.

Avgifter

7§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, räntor, amorteringar och avsättningar till yttre fond i enlighet med 8§.

Årsavgiften och hyra för garage- eller parkeringsplats betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften och hyra för garage- eller parkeringsplats betalats i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker. Föreningen har också rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får en avgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

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

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

Avsättningar och användning av årsvinst

8§

Med underlag av fastställd underhållsplan ska avsättning ske med ett belopp årligen som svarar mot det långsiktiga underhållsbehovet enligt planen för att trygga det framtida underhållet av föreningens fastighet.

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

Styrelse

9§

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Konstituering och beslutsförmåga

10§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmåga när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antal ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmåga minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11§

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

12§

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m m

13§

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

Styrelsens åligganden

14§

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 en årsbudget och fastställa en årsavgift samt hyra för garage- och parkeringsplatser för det kommande räkenskapsåret samt i förekommande fall en flerårsbudget,
- att upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnad,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisorer

15§

Minst en och högst två revisorer samt en eller två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan auktoriserat revisionsbolag utses.

Revisor åligger:

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

Föreningsstämma

16§

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

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning med minst tre och högst fem ledamöter för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot ska utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningens uppdrag är att föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val som ska genomföras på föreningsstämman.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17§

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet genom brev eller på hemsida i det fall föreningen har en sådan.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om extra stämma ska behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion ska kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast två veckor före dag då den extra föreningsstämman ska hållas.

Motionsrätt

18§

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Detta innebär att motion ska vara inlämnad i föreningens postfack vid Cirkusgränd 1 senast den sista mars.

Dagordning

19§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Fastställande av röstlängd
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 7) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och suppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 18§
- 18) Stämmans avslutande

På extra stämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

20§

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. 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. att om omröstning skett, resultatet ska anges i protokollet.

Protokollet ska förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21§

Vid föreningsstämma har varje medlem 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.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make/maka, sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av mötesordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22§

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris och tillträdesdatum. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Kopia av överlåtelseavtalet samt ansökan om medlemskap för den som förvärvat bostadsrätten ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23§

Har bostadsrätten övergått till ny/nya innehavare, får denne/dessa utöva bostadsrätten endast om denne/dessa är eller antas till medlem/medlemmar 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 anmana 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 bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt kap 8 i bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

När bouppteckning har upprättats och är registrerad ska dödsbodelägare lämna utdrag av bouppteckningen eller arvsskifte till föreningen för att möjliggöra omregistrering av äganderätten till bostadsrätten.

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 enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

24§

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då denne inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att denne uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

25§

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26§

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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27§

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

- 1) ingrepp i en bärande konstruktion
- 2) ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3) annan väsentlig förändring av lägenheten.

Samtliga ombyggnader som berör tak, väggar, golv, uppvärmning, vattenförsörjning och avlopp ska av bostadsrättshavaren, som information, anmälas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Bostadsrättshavaren har skyldighet att på styrelsens begäran redovisa och bekosta underlag och konstruktionsritningar för större väsentliga förändringar.

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

28§

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

29§

När bostadsrättshavaren använder lägenheten inkl balkonger/uteplats ska han/hon 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. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler, "trivselregler", som föreningens styrelse fastställer. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt ovan.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses ovan ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna 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§

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Skriftlig ansökan med motivering till andrahandsupplåtelse ska inlämnas till styrelsen.

Samtycke behövs dock inte:

- 1) om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31§

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid, normalt beviljas tillstånd för ett år i sänder.

I fråga om bostadslägenhet som innehas av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid, normalt beviljas tillstånd för ett år i sänder.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32§

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för målning förutom målning av ytterdörrens ytersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbehandling av rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande behandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Lister och foder
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar

- Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Fönster och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
 - 1) till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
 - 2) inredning, belysningsarmaturer
 - 3) vitvaror, sanitetsporcelain
 - 4) golvbrunn inkl klämring
 - 5) rensning av golvbrunn
 - 6) tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - 7) kranar och avstängningsventiler
 - 8) ventilationsfläkt
 - 9) elektrisk handdukstork
- I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning som bland annat:
 - 1) vitvaror
 - 2) köksfläkt, ventilationsdon
 - 3) diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - 4) kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, el och vatten samt ventilationskanaler, om föreningen försett lägenheten med dessa och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen skyndsamt anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Beträffande förråd som hör till lägenheten svarar bostadsrättshavaren för ordning, sundhet och gott skick.

För reparationer på grund av brand eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- 1) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
- 2) vårdslöshet eller försummelse av

- någon som hör till hans/hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
- någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
- någon som för hans/hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg och tillsyn

Detta gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33§

Om lägenhetsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33§. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35§ eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet är nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans/hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35§

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

36§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28§,
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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter 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,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34§ och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver den han/hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller mot tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37§

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31§§.

38§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36§ 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han/hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29§ tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 36§ 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36§ 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39§

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen 7 kap 27 och 28§§ har delgetts underrättelse om möjligen att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens 7 kap 27 och 28§§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han/hon har 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom den tid som angetts i 36§ 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2004:389) om underrättelse enligt 7 kap 23§ bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40§

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36§ 1,2,5-7 eller 9 är han/hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36§ 3,4 eller 8 får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom/henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36§ 2 och bestämmelserna i 39§ tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36§ 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39§.

Uppsägning

41§

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36§ ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43§

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44§

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.