

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Holmgård 1, Huddinge med

Organisationsnummer 716422-1140

Stadgarna är antagna vid extra föreningsstämma 2019-06-24

§ 1. **Bostadsrättsföreningens firma och säte**
Bostadsrättsföreningen Holmgård 1, Huddinge i Huddinge kommun, Stockholms län.

§ 2. **Bostadsrättsföreningens ändamål**
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja service verksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.
Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3. **Formkrav vid överlåtelse**
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandling ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven, är överlåtelsen ogiltig.

§ 4. **Rätt till medlemskap**

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i Bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser sig att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten, har bostadsrättsföreningen i enlighet med sina ändamål, rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 5. Andelsförvärv

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

§ 6. Familjerättsliga förvärv

Om en bostad övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 7. Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om vederbörande är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskitte, eller att någon som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person har panträtt i bostadsrätten och har förvärvat bostadsrätten genom tvångsförsäljning eller exekutiv försäljning, kan ta tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8. Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

WJ
HWZ
A

§ 9. Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och vid tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10. Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgift fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet bli giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslutet om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalade avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten, kan beräknas efter förbrukning.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättning samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättning vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.



FÖRENINGSTÄMMAN

§ 12. Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Senast sex veckor innan föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna överlämna årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 13. Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas innan maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av revisorer eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigande. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande på föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 14. Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§ 15. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämpliga platser inom bostadsrättsföreningens fastigheter.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 16. Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

Handwritten notes:
H
A
K
B

8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antalet ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivit i kallelsen.
23. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkterna 1 – 9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 17. Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte har betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 18. Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordförande biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 19. **Protokoll vid föreningsstämma**

Ordförande vid föreningsstämma ska ske till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande, protokollförare och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 20. **Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

§ 21. **Konstituering och firmateckning**

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två av styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 22. **Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. 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.

§ 23. **Protokoll vid styrelsesammanträden**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordförande för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträden ska förvaras i nummerföljd.

MWZ A #
2
W

§ 24. Revisorer

Revisorer ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Mandattiden är fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor innan föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 25. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 26. Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 27. Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

MJ AA
MWZ OB
HS

§ 28. **Över- eller underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 29. **Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadsrättshavaren har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet

§ 30. **Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och av dess stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporstin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister,
5. insidan av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,

MWZ
A
B
C

11. klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem Installation av anordning som påverkar husets ventilation, kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement, har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 31. Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 30, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, vatten, och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. ventilationskanaler, samt
5. ytterdörr

§ 32. Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 33. Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

MJ MWZ JB
A

§ 34. **Förändring av bostadsrättslägenhet**

Om ett beslut som fattas på föreningsstämman innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 35. **Avhjälpan av brist**

Om bostadsrättshavaren försummat sitt ansvar för lägenhetens skick 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 bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36. **Ingrepp i lägenhet**

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

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

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

§ 37. **Användning av bostadsrätten**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åliggande fullgörs också av dem som hör till bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen 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.

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

§ 38 **Tillträde till lägenheten**

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

A 113
Kv 2
20

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det, kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 39. Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadsrätt kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- om 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 bostadsrättsföreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting

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

§ 40. Inrymma utomstående

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

§ 41. Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42. Avsägelse av bostadsrätt

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskiftet som angetts i avsägelsen.

§ 43. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillsätts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

MWZ JB HS

- 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka efter förfallodagen,
- 3. Olovlig upplåtelse i andra hand**
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4. Annat ändamål**
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5. Inrymma utomstående**
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
- 6. Ohyra**
om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtit 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,
- 7. Vanvård, störningar och liknande**
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 bostadsrättsföreningens ordningsregler,
- 8. Vägrat tillträde**
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 9. Skyldighet av synnerlig vikt**
om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 10. Brottsligt förfarande**
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3 - 5 och 7 - 9

Uppsägning enligt punkt 3 - 5 och 7 - 9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

A HS
MWZ JS
D

Punkt 1 – 6 och 7 – 9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 – 5 eller 7 – 9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållanden som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. Om avgiften – när det är frågan om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägning och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i Huddinge kommun.

När det är fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket, på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, när det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7, även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7, ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

MJ MWZ JB
43

§ 44. Vissa meddelanden

När meddelanden enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

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 socialnämnd
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmar sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen 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

§ 45. Bostadsrättsföreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända någon av bostadsrättsföreningens fastigheter eller del av fastighet.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastigheter.

§ 46. Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses, ska behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

A
MWZ
15
JR

37