

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Halmstrået

organisationsnummer 712800–0960,

Innehållsförteckning

1 §	Föreningens namn, säte och ändamål
2 §	Räkenskapsår
3 §	Medlemskap
4 §	Avgifter
5 §	Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst
6 §	Styrelse
7 §	Konstituering och beslutsförhet
8 §	Firmateckning
9 §	Förvaltning
10 §	Avyttring mm
11 §	Styrelsens åligganden
12 §	Revisor
13 §	Föreningsstämma
14 §	Kallelse till stämma
15 §	Motionsrätt
16 §	Dagordning
17 §	Protokoll
18 §	Röstning, ombud och biträde
19 §	Beslut i vissa frågor
20 §	Rätt att utöva bostadsrätten
21 §	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
22 §	Förändringar i lägenheten
23 §	Regler för ordning i lägenhet
24 §	Andrahandsuthyrning
25 §	Bostadsrättshavarens ansvar
26 §	Föreningens rätt att avhjälpa brist
27 §	Tillträde till lägenheten
28 §	Avsägelse av bostadsrätt
29 §	Förverkande av bostadsrätt
30 §	Hinder för förverkande
31 §	Avflyttning
32 §	Uppsägning
33 §	Tvångsförsäljning
34 §	Övriga bestämmelser
35 §	Ändring av stadgar

Föreningens namn, säte och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Halmstrået.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningens hus som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår

2 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1.1 – 31.12.

Medlemskap

3 §

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Till medlemsansökan 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.

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrätthavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han eller hon kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet och att hon eller han avser att själv bosätta sig permanent i bostaden efter överlåtelsen eller så snart det är möjligt.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

Avgifter

4 §

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; andelstal – kapital och andelstal – drift.

Andelstal – kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel.

Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner.

Andelstal – kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal – kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna genom frivilligt kapitaltillskott i samband med omsättning av lån eller nyupplåning, enligt riktlinjer som beslutas av styrelsen.

Omräkning av andelstal – kapital skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstal – drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften 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 och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen i enlighet med de regler som beslutats av riksdagen. 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.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

5 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

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

Styrelse

6 §

Föreningens angelägenheter handhas av styrelse bestående av tre till sju ledamöter samt tre suppleanter vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Suppleanterna träder in efter en på förhand bestämd rangordning som beslutas av stämman eller konstituerande styrelsemöte.

Konstituering och beslutsförhet

7 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet ordinarie ledamöter eller suppleanter för dessa är närvarande. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. I övrigt gäller majoritetsbeslut.

Firmateckning

8 §

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

Förvaltning

9 §

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 skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

10 §

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

Styrelsens åligganden

11 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret och kopior av årets styrelseprotokoll,

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,

att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla namn, postadress och beteckningen på bostadsrätten. Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av densamma,

att föra förteckning över lägenheterna. Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange:

1. Lägenhetens beteckning, belåning, typ, yta, andelstal, rumsantal och övriga utrymmen
2. Dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättsinnehavarens namn
4. Insatsen för bostadsrätten
5. Bostadsrättens pantförskrivning

Förändringar i uppgifter i medlems- och lägenhetsförteckningar skall löpande föras in i dessa.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen för den lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt ovan skall anges i förteckningen.

Revisor

12 §

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

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

Föreningsstämma

13 §

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

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

Kallelse till stämma

14 §

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

Kallelse till föreningsstämma delas ut till samtliga hushåll och skickas vid behov med brev eller epost till medlemmar som befinner sig på annan ort.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse skall utfärdas tidigast sex veckor före eller två veckor senast före ordinarie och extra stämma

Motionsrätt

15 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

16 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) b) Val av ordförande på stämman
- c) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- d) Fastställande av dagordningen
- e) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning

- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- j) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- l) Beslut om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och suppleant
- o) Ev. val av valberedning
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

17 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som utses på stämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

18 §

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.

Representeras en bostadsrätt på stämman av flera medlemmar skall vid upprättande av röstlängd uppges vem av medlemmarna som har rösträtt.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad och undertecknad 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 skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Biträde har yttranderätt

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

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

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall 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.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut i vissa frågor

19 §

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark (BrL 9 kap 16§) 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.

Rätt att utöva bostadsrätten

20 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen.

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

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 honom 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 får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken 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) skall tillämpas.

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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

21 §

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.

Förändringar i lägenheten

22 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Regler för ordning i lägenhet

23 §

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller 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 skall även i övrigt vid sin användning av

lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 25 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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.

Andrahandsuthyrning

24 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren 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 beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Den som hyr ut del av lägenhet skall meddela styrelsen vem som är inneboende. För semesteruthyrning som understiger en månad räcker det att styrelsen informeras skriftligt om vilka personer som kommer att nyttja lägenheten.

Bostadsrättshavarens ansvar

25 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även den mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- ytterdörr som ska vara i samklang med husets normalstandard
- all målning med undantag för målning av balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning ● golvvärme, som bostadsrättshavaren eller tidigare ägare försett lägenheten med
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventilationer och luftinsläpp, 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
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsdon
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt (ska installeras enligt föreningens ordningsregler)
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning ● kranar och avstängningsventiler

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

- 1) hans eller hennes egen vårdslöshet eller
- 2) försummelse eller vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I övrigt gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen 7 kap 12 §.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

26 §

Om bostadsrättshavaren 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

27 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än 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 eller 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. I annat fall har föreningen möjlighet att debitera för merkostnader som detta kan medföra för föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

28 §

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten 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

29 §

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller att bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligt vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

Hinder för förverkande

30 §

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.

Avflyttning

31 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 26 §, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan orsak än de som anges i stadgarna eller BrL får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Uppsägning

32 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

33 §

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

Övriga bestämmelser

34 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan också ha utfärdat särskilda ordningsregler som beslutats av stämman.

Ändring av stadgar

35 §

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Om föreningsstämman skall 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 uppgett annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den
2019-06-17 och den 2019-12-12
Stockholm den 2019-12-12
Bostadsrättsföreningen Halmstrået

Lena Thalín
Ordförande

Elisabet Bern
Sekreterare

