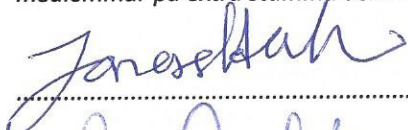


**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra stämma den 2 december 2019


..... Jonas Hallin


..... Per Dahlgren


..... Victor Malmström


..... Rasmus Hallin

Registreringsmyndighetens bevis om registrering:

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Bara 1**

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Malmö kommun

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

5 §

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.

6 §

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

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

Avgifter

7 §

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

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

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, hushållsgas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har också rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m.

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.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en 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 skall vidta med anledning av lag och författning.

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

Avsättning och användning av årsvinst Styrelsen får anses följa av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:659) **8 §**

Styrelsen är skyldig att årligen normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemsskap

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

6 §

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.

En medlem som upplöst ett varaktigt medlemsskap skall anses ha utträtt ur föreningen om inte

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

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och högst en suppleant, vilka samtidigt väljs av id föreningen på ordinarie stämma för den tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Val sker på ordinarie föreningsstämma. Om tillräckligt många medlemmar föreslår att motsvarande val som beloppet på 40 kronor av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar) skall betalas ut och

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Ärva, föreningsbestyranden förordnas av styrelsen. Styrelsen kan också utse en styrelse för

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Om inte årsavgiften betalas till tid, utgår driftkostnader enligt rättslagen (1975:659) på den obetalda

Firmateckning fallföredragen till dess full betalning sker. Föreningen får också rätt till avsättning för

11 § nyckelavgift enligt lag (1991:739) om ersättning för inkassokostnader m.

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

Förvaltning

för överföring av bostadsrätt för överflyttning till nytt bostadsrättsföretag med belopp
12 § av annat belopp på 25 kronor per stycke till föreningens förtäring för medlemmar i förening enligt lag (1975:659)

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

Styrelsen får också utse en vicevärd för föreningens verksamhet som inte är medlem i föreningen

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Paragrafen gäller inte för bostadsrättsföretag

Avyttring m.m. och annat belopp på 25 kronor per stycke till föreningens förtäring för medlemmar i förening enligt lag (1975:659)

13 § 2 kap. 6 och 7 §§ och förteckning i lagen (2017:114)

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den årliga tillräkna avgiften efter det antal månader

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.

för medlemmar. Om medlemmar i föreningens verksamhet får tillgång till fastighet som tillhör föreningen, skall föreningens medlemmar med utövning av lag och rättsfallning

Styrelsens åligganden

14 §

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 sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Vid stämman ska också föreningsstyrelsen

Revisor

15 §

En

revisor och högst en suppleant väljes 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.

Före stämman

Föreningsstämma

16 §

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.

Styrelsen får förvalta föreningens egendomar på namn av styrelsen utvald ansvarig vilken gjort uttalt bet över vars medlemmar i föreningens eller genom en i föreningens namn ingår organisation

Kallelse till stämma

17 §

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

Kallelse

till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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

styrelsens äggaranden.

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

att dagens föredragning till förvaltningen av föredragen = ändring av stadgarna (som ett avskrivat årsredovisnings- och balansräkning) samt förvaltningen under året (förvaltningsberättelse) samt

Motionsrätt för föreningens medlemmar och medlemmar utvalda av ett (se valberedning) och för stämman

18 § Motionsrättens utgång bestäms av styrelsen.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

att minst en gång tidigare, innan årsredovisningen avses, i närliggande föreningens hus samt i ventilerad övrig

Dagordning och förvaltningsberättelse i fråga om bilansräkning och inventeringen gjorts.

19 § Uttagelser av särskild betydelse.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden: (om någon av de nämnda ärendena

1) Stämmans öppnande (om någon av de nämnda ärendena)

2) Val av ordförande för stämman (om någon av de nämnda ärendena)

3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare

4) Fastställande av dagordningen

5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.

6) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna

7) Fastställande av röstlängd

8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

9) Föredragning av revisionsberättelsen (om någon av de nämnda ärendena)

10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

13) Beslut om arvoden (om någon av de nämnda ärendena)

14) Val av styrelseledamöter och suppleanter (om någon av de nämnda ärendena)

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 skall utöver ärenden enligt punkt 1–7 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Extra stämman hålls då styrelsen finner skäl till det och när av styrelsen även utlysts på detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en tredjedel eller av minst en tiondel av samtliga

Protokoll för de medlemmar

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet, (om någon av de nämnda ärendena)

2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt

3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet. (om någon av de nämnda ärendena)

Protokoll skall förvaras betryggande. (om någon av de nämnda ärendena)

Protokoll skall förvaras betryggande.

Protokoll skall förvaras betryggande. (om någon av de nämnda ärendena)

Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet finnas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. 10) Vid tillägg av beslut i föreningens styrelse skall beslutet vara tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman och senast i två veckor före nästa stämman. Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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.

Medlem som utövar rätten att rösta behandlas vid stämman på ett skriftligt sätt tillika en begäran hos styrelsen.

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

11) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

12) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

13) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

14) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

15) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

Formkrav vid överlåtelse

22 §

16) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

17) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

18) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

19) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

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

20) Om ett beslut omfattar en omfattande behandling av sändningarna, bildandet eller lösningen, skall beslutet till varje medlem uppläsas omedelbart efter avslutad stämman. Stämman skall avslutas.

Utän 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

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 (1991:614) 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 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 sammanboder med bostadsrättshavaren.

Fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåes av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall 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. Liktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

26 §

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som 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 åtgärd som innefattar

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

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.

El-, VVS- och våtrums-arbeten skall utföras av certifierad personal. Vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade bostadsrättshavaren rätt efter förvärvet för föreningen uppkommit den juridiska personen med ansvar för sådana arbeten från papirmyndigheten ska det inte förvägras inträdet i föreningens bostadsrättshavare förvärvat bostadsrätten och sökt

28 § Omstämman får uppmaningen inte följa. För bostadsrätten i tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för det juridiska personens räkning.

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

29 § Om en bostadsrättshavare vållat tillstånd för att inte vägra inträde i föreningen om de villor som föreningens styrelse är upplåta och föreningen ställer för andra ändamål som bostadsrättshavaren.

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 alla 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 32 § fjärde stycket 2. Om också har en bostadsrätt till en bostadsrättshavare, ska det tillämpas samma bestämmelser som om det varit ett självständigt bostadsrättshavare.

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 bostadslägenheten 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. Om tillfälle vägras inträde i lägenheten, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemstämman, ska det inte förvägras inträdet i föreningens bostadsrättshavare förvärvat bostadsrätten enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

30 § Omstämman får uppmaningen inte följa.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

26 §

Samtycke behövs dock inte,

bostadsrättshavaren inte används i sin lägenhet för något annat ändamål än det avsedda i föreningen

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

Om en bostadsrättshavare som ansvarar för bostadsrätten är en juridisk person, får lägenheten endast

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 § Om en bostadsrättshavare har upplått sin lägenhet för annat ändamål än det avsedda ska styrelsen

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

I fråga om vägrat tillstånd för upplåtelse av lägenheten

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,

lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer, rökgångar,

glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,

lägenhetens ytter- och innerdörrar

svagströmsanläggningar samt

- braskamin.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och

yttredörrar.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. 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.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

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

34 §

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 avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas

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.

Bostadsrättshavaren skall på eget berörmod hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i god skick.

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

Till lägenheten dröjes

lägenheten, till exempel om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde

avsträngning, fördröjning och kronofogdemyndigheten

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får säga upp bostadsrätten

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.

Enligt 29 §

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.

Enligt 29 §

Detta gäller inte för bostadsrättshavare som har förvärvat bostadsrätten

Detta gäller inte för bostadsrättshavare som har förvärvat bostadsrätten

Enligt 29 §

36 §

Enligt 29 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de

begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp

bostadsrättshavaren till avflyttning:

Enligt 29 §

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,

Enligt 29 §

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

Enligt 29 §

3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd uppläter lägenheten i andra hand,

Enligt 29 §

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

inom 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,

Enligt 29 §

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Enligt 29 §

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) 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 brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 § Om bostadsrättshavaren inte längre tilläts att bo i lägenheten har rätt till det för kronofogdenyrskötsenheten best. utskrivningslösa utskrivningsp. 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.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

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. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 § Om bostadsrättshavaren inte längre tilläts att bo i lägenheten har rätt till det för kronofogdenyrskötsenheten best. utskrivningslösa utskrivningsp. 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 eller 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 till avflyttning inom tre månader från den dag då 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 § Om bostadsrättshavaren inte längre tilläts att bo i lägenheten har rätt till det för kronofogdenyrskötsenheten best. utskrivningslösa utskrivningsp. Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 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 han a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till

- socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, 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 (1991:614) 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 bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller 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 betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

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

Säg bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 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. 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 skall 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 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas 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 §

