

Stadgar

Brf Haga 4:37

Org.nr. 769602-6157

Om föreningen

§ 1 Föreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Haga 4:37.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningens har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en 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 undertecknas av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som förvärvar en bostadsrätt i föreningens hus. Om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka eller make får föreningen inte förneka medlemskap. Motsvarande tillämpning gäller om bostadsrätten övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren. 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 denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Föreningen har rätt att neka medlemskap för juridisk person.

§ 5 Andelsförvärv

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

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som 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 övergår till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om denne är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare 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 bodelning eller arvskifte eller att någon som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

§ 8 Prövning av medlemskap

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap 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 förvärvaren.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om förvärvaren nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

Avgifter till bostadsrättsföreningen

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenheten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman accepterat beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis/kvartalsvis senast sista vardagen innan varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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 pantsättningsavgifter

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgifter kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift med högst 2,5 % och pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet bestäms enligt lagen om allmän försäkring och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

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

Föreningsstämman

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast vid april månads utgång ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisor. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 14 Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärende till styrelsen innan april månads utgång.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelsen får utfärdas tidigast fyra veckor innan stämman och ska utfärdas senast två veckor innan föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 16 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma.

Vid varje ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisionsberättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och princip för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. beslut om antal revisorer och suppleanter
18. val av revisorer och suppleanter
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. av styrelsen till föreningsstämman till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämman 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 betalat 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. Endast medlemmens make, maka, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst i ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett 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 stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättats. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (s.k. blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. Röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet
2. Föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet
4. Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna
5. Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse, revision och valberedning

§ 20 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter samt lägst 1 och högst 3 suppleanter. Mandattiden är ett år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

§ 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Bostadsrättsföreningen firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer varav minst två 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 antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till 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 föras i nummerföljd.

§ 24 Revisorer

Revisorerna ska vara lägst en och högst två samt högst en suppleant. Revisor utses av föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad senast två veckor innan föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka innan den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 25 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden löper 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.

§ 27 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.
2. Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.
3. Tillse att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 28 Över- och underskott

Det över- och underskott som kan uppstå till följd av bostadsrättsföreningens verksamhet ska efter underhållsfondering balanseras i ny räkning.

Bostadsrättsfrågor

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare 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 upplåtelse.
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
6. datum för utfärdande.

§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag av dessa 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, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummets 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 så som sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror 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. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.

7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr.
8. Målning av radiatorer och värmeledningar.
9. Ledningar för avlopp, gas, 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, m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
11. Klämring runt golvbrunn, 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
16. El-buren golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage 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. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse 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 enligt följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar flera än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. Ledningar för avlopp, gas, 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. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr samt i förekommande fall brevlåda, postbox och staket.

§ 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 underhållsåtgärder

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.

§ 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 behöva 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 det röstande har gått med på det och beslutet dess utom har godkänts av hyresnämnden.

§ 35 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36 Ingrepp i lägenheten

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, gas eller vatten eller
3. Annan väsentlig förändring i 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 bostadsrätten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker 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 och omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att 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. Om bostadsrättsföreningen förorsakas kostnader i samband med att man tar sig in i lägenhet för att avhjälpa skada så ska dessa kostnader betalas av bostadsrättshavaren.

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. 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 bruk endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda 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.

§ 40 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta 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 avvikelse 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 månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 43 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller avgift för upplåtelseavgift utöver två veckor utöver från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anammat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

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 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1–9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–9 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 förhållande som avses.

Punkt 2

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet- betalas inom tre veckor från det att
 - bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - meddelande om uppsägning och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är frågan om en lokal – betalas två veckor från det att bostadsrättsföreningen har delgetts 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 bostadsrättshavaren 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 varit 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 betalat årsavgiften, 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, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen 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 bostadsrätt 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 årtal 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 vis.

§ 44 Vissa meddelanden

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

1. tillsägelse om störning i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Särskilda beslut

§ 45 Bostadsrättsföreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet.

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

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

§ 46 Upplösning

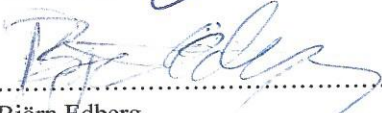
Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Styrelsen för Brf Haga 4:37.

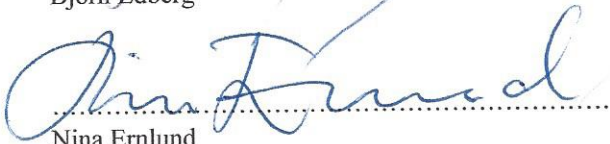
Solna 2016-05-24



Karin Sjögren Marklund/Ordförande



Björn Edberg



Nina Ernlund



Juha Ojala