

BRF Bovieran i Haninge  
Ribby Allé 94, 137 42 Västerhaninge  
Org. Nr 769621-4068

---



**Bovieran**

2023101704099

# STADGAR

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOVIERAN HANINGE**

**ORGANISATIONSNUMMER 769621-4068**

**ANTAGNA 2023-09-26**

# Innehåll

OM FÖRENINGEN .....	4
§ 1. Föreningens ändamål och verksamhet.....	4
§ 2. Föreningens säte .....	4
§ 3. Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen.....	4
§ 4. Medlemsförteckning.....	4
§ 5. Överlåtelseavtal .....	4
§ 6. Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt .....	5
§ 7. Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt.....	5
§ 8. Insats och årsavgift .....	6
§ 9. Våra parkeringsplatser .....	6
§ 10. Övriga avgifter.....	6
FÖRENINGSSTÄMMA .....	7
§ 11. Föreningsstämma .....	7
§ 12. Medlems motionsrätt .....	7
§ 13. Dagordning på föreningsstämma .....	7
§ 15. Medlems röst .....	8
§ 16. Röstning.....	8
§ 17. Resultatdisposition.....	8
§ 18. Valberedning.....	9
§ 19. Stämmans protokoll .....	9
§ 20. Extra föreningsstämma .....	9
STYRELSE OCH REVISION.....	9
§ 21. Styrelsens sammansättning .....	9
§ 22. Konstituering och firmateckning .....	9
§ 23. Beslutsförhet.....	9
§ 24. Beslut i vissa frågor .....	10
§ 25. Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.....	10
§ 26. Styrelsens åligganden .....	10
§ 27. Räkenskapsår och årsredovisning .....	10
§ 28. Revisor .....	10
§ 29. Revisionsberättelse .....	11
BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR .....	11
§ 30. Bostadsrättshavarens ansvar .....	11
§ 31. Husdjur .....	12
§ 32. Vanvård.....	12
§ 33. Förändring i lägenhet.....	12
ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN.....	13

§ 34. Störningar .....	13
§ 35. Tillträdesrätt.....	13
FÖRVERKANDE.....	13
§ 36. Förverkandegrunder.....	13
§ 37. Hinder för förverkande .....	14
ÖVRIGT .....	14
§ 38. Underhåll .....	14
§ 39. Fonder.....	14
§ 40. Upplösning av föreningen.....	14
§ 41. Tolkning.....	14
§ 42. Stadgeändring .....	14
Källor.....	15

# OM FÖRENINGEN

## § 1. FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

## § 2. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerhaninge, Haninge kommun, Stockholms län.

## § 3. Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Som förutsättning att beviljas medlemskap i föreningen avseende fysisk person är att denne vid förvärvet av bostadsrätten fyllt 50 år eller är make, maka/sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

## § 4. Medlemsförteckning

Det skall enligt bostadsrättslagen upprättas en medlemsförteckning där föreningen är personuppgiftsansvarig. Ändamålet med förteckningen är att föreningen, medlemmar och andra ska kunna få ett underlag för att bedöma medlemsförhållandena.

Förteckningen skall bland annat innehålla uppgifter om tidpunkt för medlems inträde och utträde ur föreningen. Den som önskar har rätt att begära utskrift av den aktuella förteckningen. Förteckningen skall bevaras så länge föreningen består och 7 år därefter. Även borttagna uppgifter skall bevaras i 7 år.

## § 5. Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får

dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

## **§ 6. Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt**

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

## **§ 7. Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt**

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

## § 8. Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

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

## § 9. Våra parkeringsplatser

Dispositions rätt och ansvar regleras enligt det upplåtelseavtal som tecknas på alla parkeringsplatser.

Önskar man byta parkeringsplats anmäler man sig till kölistan som förvaltas av styrelsen. Upplåtelseavtalet är knutet till lägenhetens upplåtelseavtal. Vid ägarbyte har nya lägenhetsinnehavaren rätt till en parkeringsplats.

Varje lägenhet har rätt till en parkeringsplats. I mån av tillgång kan ytterligare platser hyras.

Styrelsen skall jobba för ett lämpligt utnyttjande av våra parkeringsplatser. Styrelsen skall, när ledig plats uppstår, med hänsyn taget till behov, besluta om tilldelning av parkeringsplatsen.

## § 10. Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den nye bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut i styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

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

# FÖRENINGSTÄMMA

## § 11. Föreningsstämma

Hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

## § 12. Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på årsstämman, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

## § 13. Dagordning på föreningsstämma

1. Öppnande.
2. Godkännande av röstlängd.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut om Resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Frågan om arvoden till styrelsen och revisorerna nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
19. Avslutande.

## § 14. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman.

Kallelsen till årsstämma ska ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma skall ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till såväl årsstämma som extrastämma får utfärdas senare, dock senast två veckor före stämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Vid förslag till stadgeändring skall det fullständiga förslaget (de fullständiga stadgarna) delas ut tillsammans med kallelsen.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

## **§ 15. Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller myndigt barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 16. Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en angiven röst. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **§ 17. Resultatdisposition**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## § 18. Valberedning

Vid årsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas på föreningsstämma.

Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedning ska lämna förslag till arvode.

## § 19. Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultat av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## § 20. Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## STYRELSE OCH REVISION

### § 21. Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på årsstämman. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften av ledamöterna, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

### § 22. Konstituering och firmateckning

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till årsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

### § 23. 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 och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## § 24. Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark 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.

## § 25. Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## § 26. Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning: föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

## § 27. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Senast sex veckor före årsstämman ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen och revisionsrapporten skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan stämman.

## § 28. Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisor/-er med högst en revisorssuppleant av årsstämman för tiden fram till slutet av årsstämma.

Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till årsstämman.

## § 29. Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

### § 30. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Under övriga utrymmen, som ingår i överlåtelsen, räknas tillhörande balkong och uteplats. Underhåll av eventuell inglasning, infravärmare och annan tilläggsutrustning, som genom bostadsrättshavarens försorg anskaffats och installerats på balkong och uteplats, faller under bostadsrättshavarens ansvar. Vid överlåtelse övergår detta ansvar till den nya bostadsrättshavaren. Under vintern ska bostadsrättshavaren se till att istappar från inglasningstak, hängrännor och dropplistor i anslutning till balkong och uteplats, avlägsnas i tid. Bostadsrättshavare som av funktionshinder, sjukdom eller är bortrest inte kan kontrollera isbildningen meddelar styrelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 31. Husdjur**

Husdjur får ej vistas i vinterträdgården vid annat tillfälle än direkt passage till och från lägenheten.

### **§ 32. Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 33. "Förändring i lägenheten" i sådan utsträckning att annan säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 33. Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Följande åtgärder får inte företas utan styrelsen tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsen beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

En ansökan om tillstånd till ovanstående åtgärder ska ske skriftligt till styrelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att styrelsen får ett så bra underlag som möjligt, exempelvis ritningar och bygglov. Utan ett sådant underlag kan ansökan utan vidare avslås eftersom bedömningen inte är möjlig. Om medlemmen är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Nämndens beslut i en sådan fråga kan överklagas till Svea hovrätt. Bostadsrättshavaren har anmälningsplikt till byggnadsnämnden i kommunen enligt Plan- och bygglagen.

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen som då tvingas flytta från sin lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

### § 34. Störningar

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra *deras* bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Om misstanke finns att det finns ohyra i lägenheten kontaktas styrelsen.

### § 35. Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

## FÖRVERKANDE

### § 36. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i 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 avvikelsen 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 om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler.

- 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 synnerlig 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.
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 33.

### **§ 37. Hinder för förverkande**

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.

## **ÖVRIGT**

### **§ 38. Underhåll**

Styrelsen ska årligen följa upp underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Underhållsplanen är bland annat underlag för beslut om årsavgiftens storlek och ska säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska tillse att föreningens egendom besiktas.

I samband med det årliga budgetarbetet ska underhållsplanen beaktas.

### **§ 39. Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### **§ 40. Upplösning av föreningen**

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

### **§ 41. Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### **§ 42. Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan förändras 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 fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På andra stämman krävs att minst två

trejedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva majoritetskrav.

2023101704113

## KÄLLOR

**Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge**, Org.nr 769621-4068, Antagna 2018-06-05 Brf Bovieran Haninge (nabo.se) Online [2023-02-28]

### **Bostadsrätternas stadgemall, version 2**

<https://www.bostadsratterna.se/medlemskap-formaner/for-dig-i-styrelsen/bostadsratternas-stadgemall> Online [2023-02-28]

### **Bostadsrättslagen**

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614\\_sfs-1991-614](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614) Online [2023-03-31]