allabrf.se

MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

246955/18

20180511101640

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Åsgården
Org nr: 778000-1769

Följande stadgar har blivit antagna enligt reglerna i Bostadsrättslagen av föreningens medlemmar på föreningsstämma 2018-02-26 och 2018-04-11.

Dessa stadgar är indelade i följande huvudavsnitt:

Föreningens firma och ändamål
1-2 §
Föreningens säte
3 §
Räkenskapsår
4 §
Medlemskap
5-6 §
Avgifter
7 §
Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst
8 §
Styrelse
9 §
Konstituering och beslutsförhet
10 §
Firmateckning
11 §
Förvaltning
12 §
Avyttring m.m.
13 §
Styrelsens åligganden
14 §
Revisor
15 §
Föreningsstämma
16 §
Kallelse till stämma
17 §
Motionsrätt
18 §
Dagordning
19 §
Protokoll
20 §
Röstning, ombud och biträde
21 §
Formkrav vid överlåtelse
22 §
Rätt att utöva bostadsrätten
23-25 §
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
26-32 §
Föreningens rätt att avhjälpa brist
33 §
Tillträde till lägenheten
34 §
Avsägelse av bostadsrätt
35 §
Förverkande av bostadsrätt
36-39 §
Avflyttning
40 §
Uppsägning
41 §
Tvångsförsäljning
42 §
Övriga bestämmelser
43-44 §

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-05

allabrf.se

20180511101641

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åsgården.

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 ska 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 ska ha sitt säte i Västerås, Västerås Kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen ska så snart det är möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

6 §

Medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda ur föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen beslutar annat.

Avgifter

7 §

Årsavgiften avvägs mellan bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Årsavgiften skall täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Storleken på årsavgiften skall även täcka reservering för underhåll av föreningens fastighet enligt 8 §.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180511101642

Årsavgift och insats beslutas av styrelsen.
Beslut om ändring av insats fattas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

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, TV, bredband, telefoni eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättningen för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som tillståndet avser. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning, underhållsplan och disposition av årets resultat

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.
Styrelsen bör 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.
Upprättas underhållsplan ska avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna.
Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180531101643

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelseledamot väljs på ordinarie föreningsstämma för två år i taget. Växelvis avgång ska tillämpas. Suppleant väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år i sänder.

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig genom att inom sig utse ordförande och andra funktionärer.

Styrelsen är beslutsför 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.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

12 §

Styrelsen ska svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta kan ske genom anställd personal, fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen beslutar.

Avyttring m.m.

13 §

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.
Styrelsen får inte heller besluta om rivning, väsentlig förändring eller till- och ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen;

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

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 samt

att hålla redovisningshandlingarna och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman.

20180511101644

Revisor

15 §

Minst en, högst två revisorer och minst en, högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Som revisor eller suppleant kan utses registrerat revisionsbolag enligt gällande lag.

Det åligger revisor;

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Om revisorerna gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till föreningsstämman.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

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

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Skriftlig kallelse ska dock alltid skickas till varje medlem, vars postadress är känd av föreningen, om:

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

1. Ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än vad som föreskrivs i stadgarna.
2. Föreningsstämman ska behandla fråga om:
    a) föreningens försättande i likvidation.
    b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

20180511101645

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Detta gäller även om extra stämman ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen inom en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1) Mötets öppnande
2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3) Val av ordförande och sekreterare på stämman
4) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet (tillika rösträknare)
5) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6) Föredragning av styrelsens årsredovisning
7) Föredragning av revisionsberättelsen
8) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10) Beslut om resultatdisposition
11) Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar
12) Val av styrelseledamöter och suppleanter
13) Val av revisor och suppleant
14) Ev. val av valberedning
15) Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden
16) Mötets avslutande

På extra stämma ska utöver punkterna 1 - 5 samt 16 endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Protokoll

20 §

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som utvisar de beslut som styrelsen fattat. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180511101646

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.

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

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Det ovan sagda gäller inte för beslut, som enligt bostadsrättslagen kräver kvalificerad majoritet.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

Utan 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 arvsskifte 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 reglerna i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180511101647

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 reglerna i bostadsrättslagen 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 reglerna i bostadsrättslagen 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 förvärvaren 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.

Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd samt att åtgärderna utföres på ett fackmannamässigt sätt.

20180511101648

28 §

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

29 §

Vid användande av lägenhet 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 rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket punkt 2 a-c.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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.

30 §

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.

Samtycke behövs dock inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

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.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, garage, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

20180511101649

Till lägenheten räknas bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt som inte är integrerad i fastighetens ventilationssystem
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- rensning av golvbrunn och vattenlås i samtliga våtutrymmen i lägenheten
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt i badrum
- elektrisk handdukstork
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- egna eller tidigare innehavares installationer i lägenheten

För ovanstående delar svarar alltså bostadsrättshavaren för reparationer och underhåll.

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 samt utrustning för mätning av individuell el, värme eller vatten som förening försett lägenheten med.

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada samt ohyra i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180511101650

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.
   d) Oberoende av vållande svarar dock bostadsrättshavaren för reparation av vattenskada, förorsakad av hans inventarier eller egna installationer.

Bostadsrättsföreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta att utföra sådana åtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får avse reparation eller byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Yttre anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

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 ska tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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. Avsägelsen kan inte återkallas utan styrelsens medgivande. Medgivande ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för återkallelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

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.

20180511101651

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

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 betalningsskyldighet,

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

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

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 i 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,

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

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen 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 §

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.

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. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180531101652

38 §

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 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse 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 bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, 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 bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften 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 39 § punkt 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.

Avflyttning

40 §

Sägs 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.

Sägs 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 §.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

allabrf.se

20180511101653

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska 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 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen 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 §

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

För frågor, som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning