allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Blomsterängen
Eskilstuna

Stadgar för Bostadsrättsföreningen BLOMSTERÄNGEN,
769603-3690 med adresser Sydfruktsvägen 1 A – 1 S
samt Apelsinvägen 21 A – 21 T i Eskilstuna.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens

medlemmar på extrastämma den 26 / 4 2008.

Anna-Lena Backman-Eriksson

Marlene Lundkvist

Erik Jansson

Annelie Skantz

Tony Laine

Registrerades av Bolagsverket 2008-08-15

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Blomsterängen
Eskilstuna

Innehåll

§§ 1 – 3,	INLEDANDE BESTÄMMELSER	s. 3
§§ 4 – 5,	MEDLEMSKAP	s. 3
§§ 6 – 22,	FÖRENINGSFRÅGOR	s. 3 - 7
§§ 23 – 27,	BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	s. 7 - 9
§§ 28 – 42,	BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	s. 9 - 14
§§ 43 – 44,	ÖVRIGA BESTÄMMELSER	s. 14

Dessa stadgar utgör grunden för bostadsrättsföreningen Blomsterängens verksamhet. Stadgarna belyser de viktigare områdena av föreningens verksamhet och dess medlemmars nyttjande av sin bostadsrätt. De är således ett komplement till den lagstiftning som reglerar bostadsrättsföreningar. Vid olika lydelse eller innehåll, gäller lagtext. De viktigare lagarna är:

SFS 1991:614 Bostadsrättslagen
SFS 1987:667 Lag om Ekonomiska föreningar.
SFS 1987:230 Äktenskapsbalken
SFS 2003:376 Sambolag

Eskilstuna 2008-04-26

Styrelsen brf Blomsterängen

allabrf.se

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1 Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blomsterängen.

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.

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Eskilstuna kommun, Södermanlands län.

§ 3 Bostadsrätt och bostadsrättsinnehavare

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP

§ 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 5 Utträde

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

FÖRENINGSFRÅGOR

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Föreningsstämma

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

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.

allabrf.se

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

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

Kallelse får skickas ut tidigast fyra veckor, och senast två veckor före ordinarie stämma. Vid extra stämma får kallelse skickas ut tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman.

Senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma ska styrelsen tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Övriga meddelanden till föreningens medlemmar anslås på föreningens anslagstavlor alternativt delas ut till medlemmarna.

§ 9 Motionsrätt
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast tre veckor före stämman. Vid samma tillfälle skall motionen i sin helhet tillställas styrelsen för eventuell beredning.

§ 10 Dagordning
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Val av ordförande på stämman
2. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
3. Upprättande av förteckning/ röstlängd över närvarande medlemmar, ombud och biträden
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättels
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av resultat enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1 – 6, förekomma endast de ärenden, för vilka den extra stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

allabrf.se

§ 11 Stämmoprotokoll
Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Justerat protokoll ska finnas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter avslutad stämma.

§ 12 Röstning, ombud och biträde
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans 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 skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden för stämman.

§ 13 Styrelse
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en tid av två år i taget, där hälften ledamöterna och suppleanterna väljs på varje ordinarie stämma.

§ 14 Konstituering och beslutförhet
Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 15 Firmateckning
Föreningens firma kan tecknas av styrelsen samt person styrelsen utser därtill. Firman tecknas av minst två personer varav minst en ska vara ordinarie styrelseledamot.

allabrf.se

§ 16 Styrelsens åligganden
Det åligger styrelsen att;

- årligen upprätta och löpande revidera, en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter och byggnader,
- årligen budgetera, och genom beslut om årsavgiftens storlek, säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet enligt ovan nämnda underhållsplan,
- 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,
- vid styrelsens sammanträden föra protokoll som justeras av två styrelseledamöter styrelsen utsett till det. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras betryggande,
- minst fyra gånger årligen kommunicera till föreningens medlemmar hur styrelsearbetet och den löpande förvaltningen av föreningens egendom framskrider,
- i övrigt beakta lydelsen av dessa stadgar och relevanta lagrum.

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

§ 18 Avyttring m.m.
Styrelsen eller firmatecknare, får inte utan föreningsstämmas bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 19 Revisorer
Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor att;

- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning,
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 20 Valberedning
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas vid föreningsstämma.

allabrf.se

§ 21 Avgifter till föreningen

Insats och årsavgift för bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro.

§ 22 Avsättning till fonder

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 23 Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska ange;

- lägenhetens beteckning, belägenhet, antal rum och övriga utrymmen,
- dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
- bostadsrättsinnehavarens namn,
- insatsen för bostadsrätten samt,
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

allabrf.se

§ 24 Formkrav vid överlåtelse
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen med beaktande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614). Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

I samband med överlåtelse av bostadsrätt ska en skriftlig ansökan avseende medlemskap i föreningen för bostadsrättens nye innehavare inges till styrelsen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

I bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs särskilt om juridisk persons rätt att i vissa fall utöva bostadsrätt utan medlemskap.

§ 26 Inträde i föreningen
Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättsinnehavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens 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 bostadsrättsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

allabrf.se

§ 27 Övergång i vissa fall

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 28 Allmänt

Bostadsrättsinnehavaren 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.

§ 29 Bostadsrättsinnehavarens ansvarsområden kontra föreningens

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas;

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

som tillhörande utrymmen räknas;

- Förråd
- Carport
- Uteplatser/ Uterum

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

allabrf.se

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

- hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
- vårdslöshet eller försummelse av;
  - ⇨någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - ⇨någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller,
  - ⇨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 bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

§ 30 Förändring av lägenhet
Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 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.

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

§ 32 Påverkan på omgivningen
När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö i sådan grad att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättsinnehavaren 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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 29 § tredje st 2 p dessa stadgar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska styrelsen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

allabrf.se

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 33 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättsinnehavare 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 28 § andra st dessa stadgar. Samtycke söks genom en skriftlig ansökan tillställd styrelsen kompletterad med en bestyrkt kopia på det aktuella upplåtelseavtalet. Samtycke behövs dock inte;

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda 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.

§ 34 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 29 § dessa stadgar i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och innehavaren trots uppmaning inte avhjälper bristen snarast möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§ 35 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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 34 § dessa stadgar. Bostadsrättsinnehavaren 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.

allabrf.se

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

§ 36 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

När en bostadsrättsinnehavare avsagt sig bostadsrätten, eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614), är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 37 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av andra och tredje stycket förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om;

- om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen, eller vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom tid som här angetts,
- om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 28 eller 31 §§ dessa stadgar,
- om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 32 § dessa stadgar 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 bostadsrättsinnehavare.
- om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § dessa stadgar och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 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.

allabrf.se

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 1 st 3 och 4 pp eller 6-8 pp får ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 1 st 3 p får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättsinnehavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 1 st 6 p får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 32 § dessa stadgar.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 1 st 6 p även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 33 § dessa stadgar.

§ 38 Rättelse

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 37 § 1-4 pp eller 6-8 pp dessa stadgar, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren 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 32 § tredje st dessa stadgar.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 5 eller 8 pp dessa stadgar, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 3 p dessa stadgar sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 39 Dröjsmål med avgift

Är nyttjanderätten enligt 37 § 2 p dessa stadgar förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten;

- om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
- om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 p 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 bostadsrättsinnehavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 37 § 2 p dessa stadgar, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 pp ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 40 Avflyttning
Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 37 § 1, 2, 5-7 eller 9 pp dessa stadgar, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i 37 § 3,4 eller 8 pp dessa stadgar 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 37 § 2 p dessa stadgar och bestämmelserna i 39 § tredje stycket dessa stadgar är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 37 § 2 p dessa stadgar tillämpas övriga bestämmelser i 39 § dessa stadgar.

§ 41 Uppsägning
En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 42 Tvångsförsäljning
Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 43 Upplösning
Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 44 Övriga lagar
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.