FÖRENINGENS FIRMA:

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Västra Änghagen .

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL:

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS SÄTE:

§3

Föreningen har sitt säte i Torslanda, Göteborgs kommun.

BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE:

§4

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

§5

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMMAR:

§6

Medlemmar i föreningen är de som beviljats inträde i enlighet med vad som anges i §7 och §38, §41, §42.

§7

Inträde i föreningen kan beviljas sökande som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår, och den skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda bostaden för det ändamål

allabrf.se

som finns angivet i upplåtelseavtalet eller vid övergång av bostadsrätt i överlåtelseavtal.

Av ansökan skall framgå att det sökta medlemskapet anknyter till en bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i 2 kap, bostadsrättslagen och §38 och §42 i dessa stadgar samt vad som särskilt anges i dessa stadgar.

§8

En kommun eller landstingskommun, som har förvärvat bostadsrätt i föreningens hus, får ej vägras inträde i föreningen.

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun bör dock inte beviljas medlemskap om det ej är till särskild fördel för föreningen.

AVGIFTER:

§9

För bostaden utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

§10

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för täckning av föreningens löpande utgifter, så och för de i §12 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundvgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

§11

Upplåtelseavgift,överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen, för arbete med överlåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av gällande basbelopp. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av gällande basbelopp.

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

allabrf.se

Styrelsen kan besluta om att ersättning för vatten, skötsel av planteringar, lekplatser, asfalterade ytor samt renhållning (snöröjning etc.) skall uttas efter nyttjande eller bostadsyta.

Avgift för nyttjande av kvartersstugor kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter, får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare.

AVSÄTTNING OCH ÖVERSKOTT:

§12

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus uppräknat med konsumentprisindex.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

STYRELSE OCH REVISORER:

§13

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt §3 bedriver sin verksamhet.

§14

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§15

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 ej vara ordförande i styrelsen.

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom ej heller inteckna och belåna sådan egendom.

§16

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter samt lägst två och högst fyra suppleanter.

§17

Från och med den första ordinarie stämman och till och med 1995 efter överlämnandestämman utses lägst tre och högst fyra ledamöter och lägst en och högst tre suppleanter.

Därutöver utser Göteborgs kommun en ledamot och en suppleant till och med att fem år förflutit efter det statliga bostadslånet blivit tillgängligt för lyftning (90-05-04) d.v.s. fram till ordinarie föreningsstämma i maj 1995.

Istället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

§18

Styrelsen konstituerar sig själv. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Styrelsen utser då inom sig vice ordförande.

MANDATTID:

§19

Mandattiden är två år. På den första ordinarie stämma, som följer efter det att dessa stadgar godkänts, väljs halva antalet ledamöter (vid udda antal +1/2) för en tid av två år och övriga på ett år. Avgående ledamot kan väljas om. Bostadsrättshavarens make, maka eller sambo kan väljas till styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot även om make, maka eller sambo inte är medlem i föreningen .

SAMMANTRÄDE:

§20

Ordföranden svarar för att sammanträden hålls när så erfodras. På begäran av styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

allabrf.se

§21

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen ej fulltalig, skall de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. jfr LEF kap6 §9.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

PROTOKOLL:

§22

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

STYRELSEN ÅLIGGER:

§23

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisnig som skall innehålla berättelser om verksamheten under året(förvaltningsberättelse)samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande året och vid beslut om ändring av avgiften snarast meddela bostadsrättshavaren.

att minst en gång årligen företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och meddela resultatet i årsredovisningen samt upprätta en plan för de åtgärder som måste vidtagas och redovisa kostnaden härför i underhållsplan.

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen i medlems brevlåda.

REVISOR:

§24

Två revisorer jämte en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även

utses auktoriserad eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att minst en av dessa revisorer och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning dvs fram till ordinarie föreningsstämma i maj 1995.
I stället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.
Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträknig och balansräkning, till eller avstyrka ansvarsfrihet till styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom 14 dagar efter det att styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

LIKABEHANDLINGSPRINCIP:

§25

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa åtgärder som är ägnade att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem, eller någon annan(åtgärd), till nackdel för föreningen eller annan medlem. LEF kap6 §13
Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämma som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

FÖRENINGSFRÅGOR:

FÖRENINGENS FIRMA:

§26

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

allabrf.se

RÄKENSKAPSÅR:

§27

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

FÖRENINGSSTÄMMA:

§28

Ordinarie föreningsstämma hålls före maj månads utgång.
Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det.
Sådan stämma skall hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA:

§29

Kallelse till föreningsstämma lämnas i medlems brevlåda. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem som icke bor inom fastigheterna, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
Kallelse skall utsändas senast 18 dagar före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

MOTIONER:

§30

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

DAGORDNING:

§31

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:
a)val av ordförande för stämman
b)val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
c)upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
d)fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna

e)styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt §23 3e stycket
f)revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttranden
g)fastställelse av resultaträkning och balansräkning
h)fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
i)fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
j)fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
k)fråga om stämman skall välja ordförande enligt §18
l)fråga om arvode
m)i förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
n)val av revisorer och suppleanter
o)övriga val som beslutas av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
p)tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
q)i stadgeenlig ordning inkomna motioner
r)övriga frågor, i vilka stämman ej fattar beslut.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och angivits i kallelse.

PROTOKOLL VID STÄMMA:

§32

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor anslås på anslagstavla i varje kvartersstuga.

RÖSTRÄTT:

§33

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

OMBUD:

§34

Bostadsrättshavare får låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara make, maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt.

RÖSTNING:

§35

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalifificerad majoritet för beslut.
(Utdrag ur bostadsrättslagen kap.9 §16:1-4:
För att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande.
1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostasrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet.Om enhet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, skall bostadrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadrättshavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt kap.11 §1 i lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.)

STADGEÄNDRING:

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas på två varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

allabrf.se

BESVÄR:

§36

Besvär mot beslut sker i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar. (LEF) Kap.7 §17

UPPLÅTELSE:

§37

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn , lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT:

§38

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§39

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas. På begäran skall föreningen till bostadsrättshavaren lämna hos föreningen tillgängliga uppgifter som erfodras till ledning för att bestämma överlåtelsepriset.

§40

Den till vilken bostadrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

§41

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om denne uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får ej vägras medlemsskap.

allabrf.se

Ej heller får den som förvärvar bostadsrätt vid exekutiv auktion enligt 2kap §7 BRL vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller har bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanboende med denne, får inträde i föreningen inte vägras förvärvaren.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och fjärde stycket ovan tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§42

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom, bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH FÖRENINGENS SKYLDIGHETER:

§43

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostaden i gott skick. Detta gäller även till bostaden hörande mark, att nyttjas som komplement till bostaden.
Till bostaden räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör bostaden, glas och bågar i lägenhetens ytter och innanfönster, bostadens ytter och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av karmar på ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll men väl för skötsel av radiatorer och ventilationsanläggning eller av de anordningar för avlopp och för bostadens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett bostaden.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i bostaden som där

utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand eller vattenskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§44

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen och gemensamma planteringar i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp bostadsrättshavare enligt §43

Föreningen ansvarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser bostaden med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett bostaden fram till anslutningspunkten inklusive stam och grenledningar för avlopp inom bostaden.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i bostaden, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte har brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för bostadens utrustning eller personligt lösöre skall ersättning beräknas i enlighet med gällande försäkringsvillkor.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostdsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättning till föreningens gemensamma underhållsfond.

ÄNDRING AV BOSTADEN:

§45

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa väsentlig förändring av bostaden invändigt. Utvändig förändring får inte företagas utan styrelsens skriftliga medgivande.

Om bostaden av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar denne för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

MEDDELANDE, FÖRESKRIFTER, TILLSYN:

§46

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevlåda eller genom anslag på föreningens anslagstavlor i kvartersstugorna.

allabrf.se

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, och av annan som han inrymt i bostaden, eller som där utför arbete för hans räkning.

BESIKTNING:

§47

Föreningen har efter tillsägelse senst SJU dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till bostaden för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Befinnes bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt §43 skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidtaga nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa bristerna.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE:

§48

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta bostaden i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket nedan.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostad, får upplåta bostaden i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Styrelsen får endast lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Styrelsens godkännande skall begränsas i tiden och kan förenas med övriga villkor. Besittningsrätten skall avsägas vid andrahands upplåtelse.

GÄSTER:

§49

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

AVSETT ÄNDAMÅL:

§50

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Det avsedda ändamålet med bostaden i föreningen är att den skall vara en permanentbostad, såvida inte annat särskilt anges i den ekonomiska planen.

Om inget annat överenskoms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för bostadens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i bostaden som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av bostaden.

AVSÄGELSE:

§51

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse, skall göras skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT:

§52

Nyttjanderätten till bostaden som innehas med bostadsrätt och som tillträds är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadrättshavaren till avflyttning:

a) Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

b) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostaden i andra hand,

c) om bostaden används i strid med §49 eller §50 första stycket,

d) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostaden upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i bostaden, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

e) om bostaden på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostaden upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §46 stycke 2 och 3 skall iakttas vid bostadens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

allabrf.se

f) om i strid med §47 tillträde till bostaden vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

g) om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

h) om bostaden helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostaden förverkad på grund av att skyldighet som avses i första stycket punkt g åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av kommun.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt a-c eller e-g får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÅTERVINNANDE AV NYTTJANDERÄTT:

§53

Är nyttjanderätten förverkad på grund av vad som avses i §52 punkt a-c eller e-g men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning,kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från bostaden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till utflyttning inom TRE månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §52 förstastycket punkt d eller g, eller inte inom TVÅ månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i punkt b tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från bostaden på grund av förhållande som avses i §52 punkt h endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom TVÅ månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt §52 punkt a ovan förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från bostaden om avgiften betalas senast TOLFTE vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän FJORTON vardagar förflutit från uppsägningen.

TIDPUNKT FÖR FLYTTNING:

§54

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §52 punkt d-f eller h, är denne skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §53 stycke 3. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i §52 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter TRE månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

§55

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklas,uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§56

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, även som annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgar anses gälla.

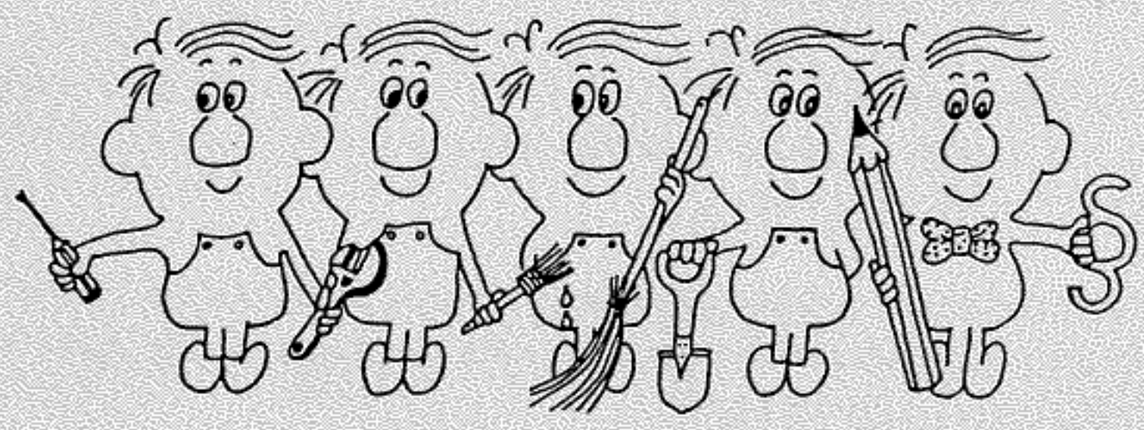
allabrf.se

allabrf.se

KOMMENTAR TILL

BOSTADSRÄTTS-FÖRENINGEN VÄSTRA ÄNGHAGENS STADGAR

§43, §44, §45



KOMMENTAR TILL §§ 43,44,45 I BOSTADSRÄTTS-FÖRENINGENS STADGAR.

B = BOSTADSRÄTTSHAVAREN
Brf = BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOSTADSRÄTTSHAVAREN (B) har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet. Föreningens hus, och därmed också de enskilda bostäderna ägs emellertid av bostadsrättsföreningen (Brf). Utan särskild lag- och stadge-bestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset.

Enligt de ovan angivna paragraferna (läs igenom dem) är innebörden av B:s underhållsskyldighet dels att vidta de reparationer som behövs, samt också att svara för kostnaderna för åtgärderna. B är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att bostaden hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter allmän värdering med hänsyn till husets ålder m m.

Av stadgarna § 43 och 44 framgår att bortsett från målning, svarar föreningen för underhåll av de anordningar för värme, elektricitet och vatten som föreningen försett bostaden med fram till anslutningspunkten
inklusive stam- och grenledningar för vatten och avlopp inom bostaden.

Om B utrustar bostaden med installationer som avviker från standard som är godtagen av bostadsrättsföreningen, ansvarar B själv för installationerna, § 45 (läs under rubriken generellt) på sista sidan).

Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skada på egendom, som B ansvarar för, kan skadan tas på fastighetsförsäkringen om B saknar försäkringsskydd. B svarar emellertid för självrisken.

Bostadsrättsföreningen kan gå utöver sitt ansvar beträffande underhåll i Bs bostad, om särskilda omständigheter motiverar detta, men kan inte utöka Bs ansvar enligt stadgarna § 43 eller bostadsrättslagen.

I stadgarnas §44 st 4 slås fast att styrelsen kan besluta, att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen, om arbetet utförs i föreningens regi och hänsyn tas till detta vid avsätttning till föreningens gemensamma underhållsfond.
Det bör betonas att föreningens styrelse kan ha avtalat att föreningen skall svara för

allabrf.se

vissa av Bs underhållsskyldigheter. Detta sker regelmässigt när föreningen sluter avtal om samordnad fastighetsskötsel.

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som B respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkning
1 LÄGENHETSDÖRR			
Dörrblad, karm, foder	X		ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		X	ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Mekanisk ringklocka	X		
Brevlåda		X	
Nummerskylt	X		
Tätningslister		X	enstaka justeringar
			De av B inmonterade lås eller säkerhets anordningar omfattas ej.
2 GOLV I LÄGENHET			
Ytbehandling, ytbeläggning och byte		X	
Underliggande beläggning	X		
3 INNERVÄGGAR I LÄGENHET			
Ytskikt, tex tapeter, målning eller annan ytbelägggning		X	
Underliggande beläggning	X	X	Om det uppenbarligen ej är B:s ansvar är det Brf:s ansvar.
4 INNERTAK I LÄGENHET			
Ytbehandling		X	

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkning
Underliggande beläggning= gipsplank	X	X	Om det uppenbarligen ej är B:s ansvar är det Brf:s ansvar.
5 FÖNSTER OCH FÖNSTER-DÖRRAR			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		X	
Yttre målning	X		
Fönsterbågar, invändigt		X	
Fönsterglas	X	X	Vid åverkan på ytterglas av okänd gärningsman svarar Brf för glas. Samma gäller vid ev sättningar i huskroppen. Om det uppenbarligen ej är B:s ansvar är det Brf:s ansvar.
Espagnolett inkl. handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbleck		X	
Persienner och markiser		X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser och utvändiga persienner.
Tätningslister		X	
6 VVS-ARTIKLAR			
Tvättställ		X	Porslin.
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl kranbröst		X	
Vattenlås, bottenventiler, packningar		X	
WC-stol		X	Porslin och sits samt rengöring. Anordning för vatten-

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkning
			tillförsel och avstängning.
Anordning för vatten och avlopp till WC-stol	X		
Badkar		X	
Duschkabin		X	
Tvättmaskin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Torktumlare		X	
Diskbänkbeslag		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring av filter i köksfläkt och byte och rengöring av filter åvilar B.
Ventilationsdon	X		Rengöring av från-och tilluftsdon=medl.ansv.
Kanaler.återvinningsbatteri och köp av filter	X		
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X		Medlemmen svarar för målning.
Kall- och varmvattenledningar,avstängningsventiler	X		Medlemmen svarar för målning.
Avloppsledningar med golvbrunn och sil.	X		Medlemmen svarar för målning.
Avloppsrensning inkl.golvbrunn		X	
Rensning av vattenlås		X	
Värmepanna	X		
7 KÖKSUTRUSTNING			
Diskmaskin		X	
Kyl-och frysskåp		X	
Spis		X	
Mikrovågsugn		X	

allabrf.se

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkning
Köksfläkt		X	
8 FÖRRÅD m m			
Förråd som tillhör bostad.	X	X	Samma regler som för bostad. Om det uppenbarligen ej är B:s ansvar är det Brf:s ansvar.
Gemensamma soputrymmen.	X		
Kallgarage ingående i upplåtelseavtalet inkl. lås, gångjärn, dörr, fjädrar	X	X	Om det uppenbarligen ej är B:s ansvar är det Brf:s ansvar.
Avskiljande vägg i förråd och garage	X		
9 ÖVRIGT			
Inredningssnickerier		X	
Kryddställ		X	
Badrumsskåp		X	
Hatthylla		X	
Glober till köks- badrums- och toalettbelysning		X	
Invändiga trappor i bostaden		X	
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Beslag		X	
Vattensäng		X	Styrelsens tillstånd krävs pga att maxlast för valven i vissa hus kan överskridas av en vattensängs punkt belastning.
Inbyggd uteplats		X	Gäller allt som tillhör inbyggd uteplats

allabrf.se

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkning
Snöröjning	X		
10 ELARTIKLAR			
Elartiklar	X		Gäller sådan utrustning föreningen försett bostaden med, tex kontaktdon mm.
Elledningar i bostaden	X		
Strömbrytare		X	Särskild behörighet
Eluttag		X	krävs för att få
Armaturer		X	utföra elarbeten
11 TRÄDGÅRDSTÄPPA			
Markytor som ingår i upplåtelsen	X		
12 FASTIGHETSFÖRSÄKRING			
Fastighetsförsäkring samt bostadsrättsförsäkring	X	X	självrisk medl:s ansvar.

GENERELLT

För samtliga byggdelar, utrustning, installationer mm, som föreningen enligt §44 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard, dvs den grundstandard bostaden hade då huset byggdes. Allt därutöver svarar medlemmen för enligt §45.

För tillval och extra utrustning i samband med nybyggnad (och ombyggnad) svarar medlemmen. Medlemmen svarar även för de merkostnader föreningen kan komma att drabbas av pga extrautrustningen, § 45 st 2.

Om medlemmen byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet bör detta ske i samråd styrelsen. Jämför §45 som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i bostaden utan att först ha erhållit styrelsens medgivande.

allabrf.se

INRE - YTTRE UNDERHÅLL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR.

Lagstiftning.

Frågan om lägenheternas/bostädernas inre underhåll behandlas i kap 7 §12 i bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Denna paragraf är återgiven nedan.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick.

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

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- eller vatten- ledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ovanstående kommentarer till

BRF Västra Änghagens stadgar.

§43, §44, §45, har godkänts på extra föreningsstämma den 10 nov 1994.