

Registrerades av Bolagsverket
2019-04-16 13:07
R190817/19

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÅRDEN I GNESTA
ORGANISATIONSNUMMER 716402-0138

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRENINGENS NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	4
1 § Föreningens namn, ändamål och säte.....	4
MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	4
2 § Medlemskap och överlåtelse.....	4
3 § Rätt att utöva bostadsrätten	5
AVGIFTER	5
4 § Insats och årsavgift	5
5 § Andra avgifter	6
6 § Dröjsmål med betalning.....	6
AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPÅN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST	6
7 § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst	6
STYRELSE OCH REVISORER.....	7
8 § Styrelsens sammansättning	7
9 § Konstituering och beslutsförhet	7
10 § Firmateckning	7
11 § Förvaltning	7
12 § Styrelsens skyldigheter	8
13 § Revisorer	8
FÖRENINGSTÄMMAN	9
14 § Räkenskapsår	9
15 § Föreningsstämma	9
16 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden	9
17 § Motionsrätt.....	9
18 § Ärenden på föreningsstämma	10
19 § Röstning, ombud och biträde	11
20 § Protokoll.....	11

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	12
21 § – 23 § Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten	12
24 § – 26 § Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick	12
27 § Tillträde till lägenheten	16
28 § Föreningens rätt att avhjälpa brist	16
29 § – 30 § Upplåtelse av lägenheten i andra hand	16
31 § Förverkande av bostadsrätt	17
32 § Uppsägning	17
UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN	18
33 § Upplösning av föreningen	18
ÖVRIGT	18

FÖRENINGENS NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 § Föreningens namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mården i Gnesta.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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

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

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

2 § Medlemskap och överlåtelse

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen till styrelsen ansöka om medlemskap i föreningen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

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 denne som bostadsrättshavare.

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

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar en bostadsrätt i föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen beslutat att han/hon får stå kvar som medlem.

3 § Rätt att utöva bostadsrätten

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon antagits som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsifte 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 uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får 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 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 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

AVGIFTER

4 § Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats (vilken finns angiven i den ekonomiska planen), kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott och ska finnas på föreningens konto senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

5 § Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet, enligt socialförsäkringsbalken.

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet, enligt socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

6 § Dröjsmål med betalning

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

7 § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden (vilken finns angiven i den ekonomiska planen) för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden (vilken finns angiven i den ekonomiska planen) för föreningens hus.

Styrelsen ska 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, se till att nödvändiga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Planen ska hållas tillgänglig för föreningens medlemmar.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

8 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter samt noll till två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma. Mandatperioden är högst två år. I det fall styrelseledamöterna väljs med en mandatperiod på två år låter man lämpligen mandatperioderna gå i omlott. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

I undantagsfall kan föreningsstämman välja en (1) icke-medlem till styrelseledamot under en mandatperiod på högst ett år i taget.

9 § Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om föreningsstämman inte beslutat annorlunda.

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.

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

10 § Firmateckning

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

11 § Förvaltning

Föreningens egendom förvaltas av styrelsen.

Styrelsen har rätt att till sin hjälp anlita en fristående förvaltningsorganisation.

12 § Styrelsens skyldigheter

Det åligger styrelsen

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse 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 årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens byggnader samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma förse medlemmarna med kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen, vilka delas ut, skickas med post eller skickas med e-post
- att föra lägenhets- och medlemsförteckning

13 § Revisorer

En revisor och noll till en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

- att granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen till föreningens styrelse

FÖRENINGSTÄMMAN

14 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

15 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni 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 revisorn eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

16 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till stämma som rör ändring av stadgarna ska utfärdas senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar. Kallelsen delas ut, skickas med post eller skickas med e-post.

Övriga meddelanden till medlemmarna delas ut, skickas med post eller skickas med e-post.

17 § Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Till ordinarie stämma ska ärendet ha inkommit till styrelsen före mars månads utgång.

18 § Ärenden på föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. upprättande av förteckning av närvarande medlemmar, ombud och biträden och godkännande av röstlängden
3. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
4. fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorn för kommande verksamhetsår
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisor och eventuell revisorssuppleant
13. val av valberedning
14. övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

19 § Röstning, ombud och biträde

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud.

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

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.

De fall, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt krävs för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon, barn eller medlemmens ställföreträdare enligt lag. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

20 § Protokoll

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den som är utsedd av stämмоordföranden.

I fråga om protokollets innehåll gäller att

- röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
- stämmans beslut ska föras in i protokollet
- utfallet av en eventuell omröstning ska antecknas i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och valda justerare och därefter förvaras betryggande.

Protokollet ska senast inom tre veckor delas ut, skickas med post eller skickas med e-post till medlemmarna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

21 § – 23 § Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

21 § 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 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.

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

23 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska även hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, på annat sätt inrymts i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

24 § – 26 § Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

24 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsansvar. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av:

- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, tillhörande beslag, handtag och låsanordning. Gäller även fönster i balkong-/altandörr. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för utvändig målning.
- lägenhetens ytterdörr, balkong-/altandörr och förrådsdörr, tillhörande beslag, handtag och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för utvändig målning.
- innerdörrar, inklusive beslag, handtag och låsanordning
- lister, foder och socklar
- radiatorer och värmeledningar, dock endast rengöring och målning

- ventilationssystem, bestående av tilluftsaggregat, ventiler och luftinsläpp, dock endast ytrensning samt byte av filter. Föreningen har rätt att utse särskild person att sköta filterbyte och översyn av ventilationssystem.
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten, dock endast rengöring och målning
- eluttag, strömbrytare och fasta elarmaturer inne och ute, samt för byte av säkringar i lägenhetens inre säkringsskåp
- brandvarnare, minst en per våningsplan

I badrum, duschrum eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver även för:

- till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- armaturer för vatten, såsom kranar, blandare, duschmunstycke och liknande, inklusive packningar, anslutningskopplingar och avstängningsventiler på vattenledning
- golvbrunn, med tillhörande klämring, till den del den är åtkomlig från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås

I kök svarar bostadsrättshavaren därutöver även för:

- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror, såsom kylskåp, frysskåp, spis och diskmaskin
- armaturer för vatten, såsom kranar, blandare och liknande, inklusive packningar, anslutningskopplingar och avstängningsventiler på vattenledning
- rensning av vattenlås
- rengöring av flätkåpens fettfilter

Balkong/altan

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning.

Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, t.ex. elektrisk golvvärme, handdukstork och diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar m.m. som går till dessa. Alla installationer ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten
- ändring av centralantenn för radio/TV som föreningen försett lägenheten med
- ändring av fiberinstallation som föreningen försett lägenheten med
- ändring av dörrklocka, inklusive ledning till denna, som föreningen försett lägenheten med
- ändring som påverkar exteriören
- utbyte av flätkåpa
- annan väsentlig ändring av lägenheten

Ansökan ska ske skriftligen till styrelsen. Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls och dessa bekostas av bostadsrättshavaren. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

För installationer och ombyggnader som gjorts av bostadsrättshavaren, eller tidigare bostadsrättshavare, gäller även att bostadsrättshavaren ansvarar för reparation, underhåll och eventuell återställning av dessa.

Tillbyggnad m.m.

Privata tillbyggnader får inte göras på föreningens gemensamma mark.

Anordningar såsom markiser, solskydd, balkong/altaninglasning, belysningsarmaturer, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande och ska hållas inom den yta som bostadsrätten är upplåten för. Ansökan ska ske skriftligen till styrelsen. Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls och dessa bekostas av bostadsrättshavaren. Utförandet ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel, underhåll och eventuell återställning av dessa anordningar. Detta gäller även om dessa har uppförts av tidigare bostadsrättshavare.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar. Styrelsen har även rätt att, efter rättelseanmaning, kräva att anordningarna tas bort på grund av bristande skötsel och underhåll.

Oaktsamhet

Om bostadsrättshavaren eller någon annan som hör till dennes hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning, genom försummelse eller oaktsamhet orsakat skada på de delar av fastigheten som bostadsrättsföreningen svarar för, ska bostadsrättshavaren stå för de kostnader som uppkommit för att reparera skadan.

Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att anmäla och snarast åtgärda brister som kan påverka fastigheten utöver den egna bostadsrätten, även då ansvaret ligger hos bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren ska även utan dröjsmål underrätta styrelsen om ohyra upptäcks i lägenheten.

Ordningsregler

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för dem som bostadsrättshavaren svarar för i enlighet med vad som står under punkten Oaktsamhet ovan.

Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren normalt svarar för.

25 § Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll och reparation av ventilationskanaler, köksfläkt med tillhörande kåpa samt varmvattenberedare med tillhörande kar och skvallerrör som föreningen försett lägenheten med. Inte heller för underhåll och reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med, med undantag av de delar som särskilt nämnts i 24 §. Bostadsrättshavaren svarar dock för utbyte av fläktkåpa av t.ex. estetiska skäl (se även 24 §, rubriken Ombyggnad).

26 § För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar, enligt bostadsrättslagen, bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
 - någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Ovanstående gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

27 § 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.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

28 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick 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.

29 § – 30 § Upplåtelse av lägenheten i andra hand

29 § En bostadsrättshavare, som under viss tid inte har möjlighet att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

30 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta 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 och kan förenas med villkor.

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.

31 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 21 eller 22 §§,
4. 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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § 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,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 27 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan av sina skyldigheter och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. 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.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i stycket 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om denne har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

32 § Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

33 § Upplösning av föreningen

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga lagar.