



Registrerades av Bolagsverket 2018-06-14

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Tivoli (769607-1542) i Västerås

Ersätter tidigare stadgar, Bolagsverket 2002-11-13

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar enhälligt blivit antagna enligt reglerna i Bostadsrättslagen av föreningens samtliga medlemmar på ordinarie Årsstämma den 24 april 2018, med 21 närvarande röstberättigade medlemmar och 7 företrädare av medlem med giltig fullmakt.

.....
Jörgen Brymér, stämмоordförande.

.....
Ove Lindström, sekreterare

JÖRGEN BRYMÉR
FRÖDINGS VÄG 4
723 34 VÄSTERÅS

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769607-1542

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Tivoli

Bolagsverket har registrerat detta ärende om

- stadgar
- föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter



Föreningens namn och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tivoli i Västerås

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Västerås.

4 §

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

Räkenskapsår

5 §

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

Medlemskap

6 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

Styrelsen eller av styrelsen bemyktigat ombud äger rätt att inhämta upplysningar om den eller de som ansökt om medlemskap i föreningen.

7 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade underskrift.

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

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1981:739) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgiften tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

För arbete med andrahandsupplåtelse av lägenheten tas en avgift ut som uppgår till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd.

Avgift för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

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

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för högst två år i taget.

Växelvis avgång skall tillämpas.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

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

11 §

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

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, väsentlig förändring eller till- och ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

15 §

Det åligger styrelsen:

- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst 6 veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast 2 veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och redovisningsberättelsen tillgängliga för medlemmarna.

16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Som revisor eller suppleant kan utses registrerat revisionsbolag enligt gällande lag.

Det åligger revisor:

- att verkställa revisionen av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

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

Föreningsstämma

17 §

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

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får ske tidigast 6 veckor före och senast 4 veckor före ordinarie stämma och senast 2 veckor före extra stämma.

Motionsrätt

18 §

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

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

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

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

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokollet skall förvaras betryggande

Protokoll fört vid årsstämma skall senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Röstning, ombud och biträde

21 §

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

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614)

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtal skall tillställas styrelsen.

En bostadsrätt får inte gemensamt ägas av fler än tre delägare. En av dem som bor i lägenheten måste minst vara hälftenägare.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

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

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten genom exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning 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 vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas.

24 §

Den som 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/henne som bostadsrättshavare.

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

Kommun/region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (2003: 376) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen, visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

26 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Avsägelsen kan inte återkallas utan styrelsens medgivande. Medgivande skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för återkallelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra.

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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll, reparationer samt nyinstallation av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister, springventil samt all målning förutom utvändigt målning

- Lägenhetens ytterdörr med beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av utsidan av lägenhetens ytterdörr. Motsvarande gäller för balkong- och terrassdörr
- Innerdörrar, lister och foder
- Vattenfyllda radiatorer med ventiler samt termostater
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar för att flödet från avlopp/golvbrunn etc. till stamledning för avlopp är tillfredsställande
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Installationer för telefon/TV/data utgående från första uttag. Bostadsrättsföreningen svarar för porttelefon
- Brandvarnare inkl batteribyte
- Elektrisk golvvärme
- Eldstäder, braskaminer med tillhörande rökgångar/rökkanaler
- Ventiler, luftinsläpp och frånluftsdon, inklusive filterbyten och målning
- Balkongen fram till balkongräcket samt rengöring av glas under balkongräcket. Stålpelare på balkongen ansvarar dock bostadsrättsföreningen för
- Inglasning av balkong/uteplats. För öppen del, svarar lägenhetsägaren för renhållning och snöskottning samt se till att avrinning av dagvatten inte hindras

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- kranar/blandare och avstängningsventiler
- handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- spiskåpa och flexrör upp till innertaket inklusive rengöring. Spiskåpan måste vara utan motor. Absolut förbjudet att ha fläkt med motor (motordriven eller kolfilterfläkt) i köket som är kopplat till det gemensamma fläktsystemet
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer, reparationer, renoveringar eller underhåll i lägenheten som gjorts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten t ex inglasningar, klinkergolv och markiser.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister gällande sådant som bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Byte av utrustning, reparationer och renoveringar skall utföras på fackmässigt sätt.

Lägenheternas TV-uttag har central inkoppling till publikt fibernät, som möjliggör att abonnemang kan tecknas avseende en mängd valfria TV-kanaler. Eventuellt behov av montering/uppställning av kompletterande utvändig utrustning kräver samråd med och beslut av styrelsen.

Applicering av utvändiga föremål eller apparater som stör fasadernas arkitektoniska utformning eller avger störande ljud, t. ex. kablage, antenner och kyl/värmeaggregat medges ej. Att göra hål i fasadputsen eller fästa föremål på denna yta tillåts ej.

Om bostadsrättshavaren installerar utrustning eller apparatur, får denna inte förorsaka skada eller kraftiga störningar för andra bostadsrättshavare i föreningen

Grillning med kol- eller gasolgrill är inte tillåten på balkong eller terrass.

I bostadsrättsföreningens cykelrum och allmänna utrymmen får ej ställas fordon, förvaringsboxar eller liknande eller brandfarliga vätskor som kan förorsaka olägenhet, lukt eller brandfara. Barnvagnar får inte ställas i trapphus.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför 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 som han bort iakttaga. Gäller även tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att kontrollera att behövt försäkringsskydd tecknats i den omfattning som kan vara betingat av bostadsrättshavarens betalningsansvar vid skada.

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.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

30 §

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

31 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen fastställt. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen gett sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelsen.

Korttidsuthyrning beviljas ej.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Föreningens avgift för andrahandsupplåtelse beslutas av styrelsen och betalas av bostadsrättshavaren och får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Tillträde till lägenheten

33 §

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. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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 hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Förverkande av bostadsrätt

34 §

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 insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 28 § andra stycket eller 30 §
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 huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 31 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § första stycket och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom eller henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i 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 första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

35 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 34 § 1-3 eller 4-7, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 34 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 34 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

36 §

Är nyttjanderätten enligt 34 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

- 1 om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, eller
- 2 om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i 36 § punkt 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 34 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

37 §

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.

Avflyttning

38 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 34 § punkt 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Uppsägning

39 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

40 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i 34 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

41 §

Vid förenings upplösning skall förfaras enl 9 kap 29 § bostadsrättslagen(1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

42 §

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