MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Registrerades av Bolagsverket
2024-06-17 15:13
R301514/24

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 2
Org nr: 769633-0443

Följande stadgar har blivit antagna enligt reglerna i Bostadsrättslagen av föreningens medlemmar på föreningsstämma 2023-05-24 och 2024-05-29.

....

Dessa stadgar är indelade i följande huvudavsnitt:

OM FÖRENINGEN

Föreningens firma och ändamål	1–2 §
Föreningens säte	3 §
Räkenskapsår	4 §
Medlemskap	5–6 §
Avgifter	7 §
Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst	8 §

STYRELSE OCH REVISION

Styrelse	9 §
Konstituering och beslutsförhet	10 §
Firmateckning	11 §
Förvaltning	12 §
Avyttring med mera	13 §
Styrelsens åligganden	14 §
Revisor	15 §

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma	16 §
Kallelse till föreningsstämma	17 §
Motionsrätt	18 §
Dagordning	19 §
Protokoll	20 §
Röstning, ombud, biträde och beslut vid föreningsstämma	21 §

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse	22 §
Rätt att utöva bostadsrätten	23–25 §

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	26–32 §
Föreningens rätt att avhjälpa brist	33 §
Tillträde till lägenheten	34 §
Avsägelse av bostadsrätt	35 §

FÖRVERKANDE

Förverkande av bostadsrätt	36–39 §
Avflyttning	40 §
Uppsägning	41 §
Tvångsförsäljning	42 §

ÖVRIGT

Upplösning	43 §
Lagstiftning	44 §

OM FÖRENINGEN

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 2.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Uppsala, Uppsala kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen ska så snart det är möjligt från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen med tillhörande överlåtelsehandling, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskapet gäller från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, genast om medlemskap i föreningen beviljas och styrelsen inte beslutar något annat. Övergår bostadsrätten genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

6 §

Medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda ur föreningen.

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

Avgifter

7 §

Kostnaderna för föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Storleken på årsavgiften skall även täcka reservering för underhåll av föreningens fastighet enligt 8 § nedan.

Årsavgift, insats och i förekommande fall upplåtelseavgift beslutas av styrelsen.
Beslut om ändring av insats fattas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, informationsöverföring eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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

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

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Om inte årsavgiften eller övriga avgifter enligt ovan betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avsättning, underhållsplan och disposition av årets resultat

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelsen bör upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.
Upprättas underhållsplan ska avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna.
Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

STYRELSE OCH REVISION

Styrelse

9 §

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

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

Konstituering och beslutsförhet

10 §

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

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

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

Avyttring med mera

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen;

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning. Årsredovisningen ska upprättas enligt gällande lag och regler.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust så ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,

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

att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) inklusive pantregister.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Revisor

15 §

Minst en, högst två revisorer, samt ingen eller högst två suppleanter, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Som revisor kan utses registrerat revisionsbolag enligt gällande lag. I sådant fall utses ingen revisorssuppleant.

Det åligger revisor;
att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

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

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma

16 §

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

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

Kallelse till föreningsstämma

17 §

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

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

En kallelse ska även skickas med post till varje medlem vars adress är känd för föreningen, om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär,
   a) att en medlems skyldigheter att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
   b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
   c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
   d) att en medlems rätt att få ut ett belopp enligt 10 kap Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
   e) att en medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes eller
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

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

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen inom en 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 stämmoordförande samt anmälan om stämmoordförandes val av protokollförare
4) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet (tillika rösträknare)
5) Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
6) Föredragning av styrelsens årsredovisning
7) Föredragning av revisionsberättelsen
8) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9) Beslut om resultatdisposition
10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11) Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar
12) Val av styrelseledamöter och suppleanter
13) Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant
14) Ev. val av valberedning
15) Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen
16) Mötets avslutande

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

Protokoll

20 §

Vid föreningsstämman ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattas genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Röstlängd ska tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet. Senast inom tre veckor från föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna hos föreningen.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som utvisar de beslut som styrelsen fattat. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Röstning, ombud, biträde och beslut vid föreningsstämma

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make eller maka, registrerad partner, sambo, syskon, förälder, barn eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus. Ombudet ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Är medlemmen en juridisk person får denne även företrädas av en legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller medlem i föreningen, medlemmens make eller maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller annan som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte föreningsstämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad påkallar det. Blankröst anses inte vara en avgiven röst.

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Vad som sagts tidigare i detta stycke gäller inte för beslut, som enligt bostadsrättslagen, kräver kvalificerad majoritet.

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

22 §

Ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och endast till medlem i föreningen och ska skrivas under av parterna.

Upplåtelsehandlingen ska innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det anges från vilket datum som tillträdet medges.

En upplåtelse som skett i strid med vad som anges i stadgarna är ogiltig. Har lägenheten tillträtts trots ogiltig upplåtelse, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet.

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

Bestyrkt avskrift eller kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt. Samtycke behövs dock inte om den juridiska personen är en kommun eller region eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen hade panträtt i bostaden.

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

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 enligt reglerna i bostadsrättslagen 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 vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskrimineringsgrund som följer av lag.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt, får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.
Om det kan antas att en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte avser bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

25 §

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

medlemskap. Om anmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

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

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;
1. ingrepp i en bärande konstruktion,

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge tillstånd till åtgärden, får bostadsrättshavaren ändå utföra åtgärden, om hyresnämnden lämnar tillstånd.

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

28 §

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

29 §

Vid användande av lägenhet ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § sjätte stycket punkt 2 a-c.

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

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

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

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte;

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

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.
Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick om inte annat särskilt har angivits i dessa stadgar. Detta gäller även mark, garage, förråd, uteplatser eller andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat angående skötsel och underhåll. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 27. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Till lägenheten räknas, om inte annat särskilt angivits i dessa stadgar, bland annat;

a) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror så som kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
b) köksfläkt jämte kåpa, som inte är integrerad i fastighetens ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar dock alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
c) ledningar och övriga installationer inklusive kopplingar, packningar, armaturer för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordningar och avstängningsventiler för vatten, gas och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
d) vattenlås, klämring till golvbrunn samt rensning av golvbrunn, vattenlås och de ledningar som är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
e) ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande behandling inklusive tät- och fuktisolerande skikt, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
f) icke bärande innerväggar,
g) till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienner, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster och fönsterdörrar; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörrar,
h) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, tröskel, handtag, ringklocka, brevinkast, lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren ansvarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr, balkong- eller altandörr,
i) innerdörrar och säkerhetsgrindar inklusive karmar,
j) lister, foder och stuckaturer,
k) elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer och värmeledningar till radiatorerna svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
l) ventilationsfläkt i badrum,
m) elektrisk handdukstork,
n) golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
o) eldstäder, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
p) varmvattenberedare,
q) undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer och belysningsarmaturer,
r) ventilationsdon, ventiler och luftinsläpp, dock endast rengöring, byte av filter och målning,
s) brandvarnare och
t) egna eller tidigare innehavares installationer i lägenheten såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler samt utrustning för mätning av individuell el, värme eller vatten som förening försett lägenheten med.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av;
   a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
   b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
   c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

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

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § eller utför en åtgärd i strid med 27 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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.

FÖRVERKANDE

Förverkande av bostadsrätt

36 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

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

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

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

6. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

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

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 27 § första eller andra stycket.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § punkt 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 36 § punkt 10, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 36 § punkt 6 förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får

bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § punkt 1–4, 6–8 eller 10 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § punkt 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § punkt 3 eller 10 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

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

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § punkt 1, 5–7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § punkt 3,4, 8 eller 10 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

42 §

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

ÖVRIGT

Upplösning

43 §

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

Lagstiftning

44 §

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

© MälardalensBostadsrättsFörvaltning