



Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Rönaby
Organisationsnummer 778000-7410

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna enligt reglerna i Bostadsrättslagen av föreningens medlemmar på föreningsstämma 2017-04-25 och 2017-05-30.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rönaby.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelser. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Västerås, Västerås 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 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

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

6 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

Bostadsrättens årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

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

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

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras enligt fastställd underhållsplan.

Styrelsen ansvarar för att en underhållsplan för genomförande av periodiskt underhåll 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. Avsättningen till underhållsfonden sker i enlighet med fastställd underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

Styrelsen

9 §

Styrelsen ska bestå av minst tre högst fem ledamöter samt minst en högst tre suppleanter.

Styrelseledamot väljs på ordinarie föreningsstämma för två år i sänder.

Växelvis avgång ska tillämpas.

Suppleant väljes på ordinarie föreningsstämma för ett år i sänder.

Valbar till styrelsen är varje myndig person som är medlem. Valbar är dessutom den som är make/maka, sambo som stadigvarande sammanbor med medlem i föreningen.

Styrelseledamot får inte vara försatt i konkurs eller har belagts med näringsförbud.

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

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalas.

Konstituering och beslutsförmåga

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmåga när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst, vid val ska lottning ske.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anföra reservation mot beslutet, sådan reservation ska anmälas omedelbart efter beslut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut ska föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer.

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver var medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring mm

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Styrelsen får inte 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 förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelsen)
- avge redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkningen)
- redovisa ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

Revisor

15 §

Registrerat revisionsbolag enligt lag (som ej står i släktförhållande till styrelsens ledamöter) väljas på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

Det åligger revisor att:

- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

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

Valberedning

16 §

Valberedningen väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år i sänder och ska bestå av två till tre ledamöter, varav en är sammankallande.

Det åligger valberedningen att:

- presentera förslag till styrelsens ledamöter, suppleanter, revisor och presidium
- presentera förslag till samfälligheten Rönnens styrelse samt ordförande
- presentera förslag till ombud på samfälligheten Rönnens stämma
- samråda med valberedningen i bostadsrättsföreningen Rönnbyborg angående ledamöter/suppleant/ordförande i samfälligheten Rönnens styrelse

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 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 stämma

18 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. 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 brev.

Skriftlig kallelse ska dock alltid skickas till varje medlem, vars postadress är känd av föreningen, om:

1. Ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än vad som föreskrivs i stadgarna
2. Föreningsstämman ska behandla fråga om:
 - a) föreningens försättande i likvidation
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före stämman om den ska behandla stadgeändringar, likvidation eller fusion.

Motionsrätt

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 januari efter räkenskapsårets utgång.

Dagordning

20 §

På ordinarie föreningsstämma ska dagordningen följas enligt nedanstående:

1. Öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare på stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behöriigen skett
6. Föredragning av årsredovisning för bostadsrättsföreningen Rönnsby samt samfälligheten Rönnsen
7. Föredragning av revisionsberättelsen för bostadsrättsföreningen Rönnsby samt samfälligheten Rönnsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust enligt fastställd balansräkning
11. Beslut om arvoden för innevarande räkenskapsår
12. Val av styrelseledamöter, suppleanter och valberedning
13. Val av auktoriserad revisionsbyrå
14. Val av ombud jämte ersättare till samfälligheten Rönnsens årsstämma
Instruktioner för ombud att rösta beträffande:
 - a) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 - c) Arvode för innevarande räkenskapsår
 - d) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - e) Val av styrelseordförande, nominerad av Rönnsbystämman
 - f) Val av auktoriserad revisor
15. Val av valberedning samt sammankallande

16. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden
17. Mötets avslutande

På ordinarie och extra stämma får endast de ärenden, för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma förekomma.

Protokoll

21 §

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska 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.

Röstning, ombud och biträde

22 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans 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 befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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

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

Det ovan sagda gäller inte för beslut, som enligt bostadsrättslagen kräver kvalificerad majoritet.

Formkrav vid överlåtelse

23 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

24 §

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 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 bodelningen eller arvsskifte 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 8 kap. 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 8 kap 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 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

25 §

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.

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

Om en bostadsrätt har övergått till 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.

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

26 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27 §

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.

28 §

Bostadsrättshavaren får företa vissa förändringar i lägenheten.

Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Åtgärd som till exempel ingrepp i bärande konstruktion ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, el eller vatten samt montering av undertak utgör väsentliga förändringar. Bastubygge får ej förekomma.

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

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, el eller vatten utgör väsentlig förändring.

29 §

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

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 som 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.

Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed medger.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 33 § femte stycket nummer 2.

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. 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.

31 §

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 27 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten innehas av en kommun eller landsting. Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

32 §

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

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken som sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- golvbrunn
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- lägenhetens säkerhetsdörr och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- egna installationer eller tidigare innehavares

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller får målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörr.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skada 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 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 försummelser av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn
 - d) oberoende av vållande svarar dock bostadsrättshavaren för reparation av vattenskada, förorsakad av hans inventarier.

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

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.

Bostadsrättshavaren svarar slutligen för underhåll av anläggningar som han själv bekostat.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

34 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 33 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper brister i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

35 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 34 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 36 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

36 §

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. Avsägelsen kan inte återkallas utan styrelsens medgivande. Medgivande ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärds 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.

Förverkande av bostadsrätt

37 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 38 och 39 §§, 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 sina betalningsskyldigheter
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen
3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. Om lägenheten används i strid med 27 eller 29 §§
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 ohyra sprids i huset
6. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § 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 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig förklaring 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 näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

38 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 37 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand eller på det sätt som anges i 31 och 32 §§.

39 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, av avses i 37 § 1-4 eller 6-8, men sker i 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 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

40 §

Är nyttjanderätten enligt 37 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmål inte skiljas från lägenheten:

Om avgiften – när det är frågan om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen 7 kap 28 och 29 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

Är det frågan om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom tid som anges i stycket ovan 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.

Underrättelse ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 vilket fastställs enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen.

Avflyttning**41 §**

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

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 37 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 37 § 2 och bestämmelse i 40 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak i 37 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 40 §.

Uppsägning

42 §

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

43 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljning kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

44 §

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

45 §

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