

Förvaltare BRF Insats  
Årsavgifterna fördelas ut på  
bostadsrätterna i förhållande till  
insatserna.

# Stadgar för Riksbbyggen bostadsrättsförening ÅSTORPSHUS NR 1

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTTE.....	1
1	§ 2 UPPPLÄTTELSENS OMFATTNING M M.....	1
1	§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP.....	1
1	§ 4 UPPPLÄTTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M.....	1
2	§ 5 FÖRHANDSAVTAL.....	2
2	§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR.....	2
2	§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP.....	2
2	§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	2
3	§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP.....	3
3	§ 10 ÖVERLÄTTELSEAVTAL.....	3
3	§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	3
4	§ 12 INSATS, AVGIFTER M M.....	4
4	§ 13 UNDERHÅLLSPLAN.....	4
6	§ 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL.....	6
6	§ 15 STYRELSE.....	6
7	Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav.....	7
7	Ordförande, sekreterare och studieorganisationsår.....	7
7	Styrelsens beslutsförfarande.....	7
7	Firmateckning.....	7
7	Sammanträdande.....	7
8	Protokoll.....	8
8	Bestut om inteckning m m.....	8
8	Bestut om avyttring av föreningens fastighet/tomtträtt m m.....	8
8	Bestutning.....	8
8	Likhetsprincipen.....	8
8	§ 16 RÄKENSKAPSRÅR.....	8
8	§ 17 ÅRSREDOVISNING.....	8
9	§ 18 REVISORER.....	9
9	§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING.....	9

§ 20	ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA	9
§ 21	FÖRENINGSSTÄMMA	9
§ 22	DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA	10
§ 23	KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA	10
	<i>Ordinarie stämma</i>	10
	<i>Extra stämma</i>	11
§ 24	MOTIONER	11
§ 25	RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA	11
	<i>Ombud</i>	11
	<i>Biträde</i>	11
§ 26	BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA	12
§ 27	BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET	12
§ 28	ÄNDRING AV DESSA STADGAR	13
§ 29	REGISTRERING AV STADGEÄNDRING	13
§ 30	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	13
	<i>Balkong, altan, takterrass</i>	14
	<i>Vättygymnen och kök</i>	14
	<i>Bostadsrättsföreningens ansvar</i>	14
	<i>Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister</i>	14
	<i>Reparationer p g a brand- eller vattenledningskada</i>	14
	<i>Ersättning för inträffad skada</i>	15
§ 31	FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTAD	15
§ 32	ÄNDRING AV LÄGENHET	15
§ 33	LÄGENHETENS ANVÄNDNING	15
	<i>Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet</i>	15
	<i>Sundhet, ordning och skick</i>	16
§ 34	FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET	16
§ 35	UPPLÄTTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND	17
§ 36	INNEBOENDE	17
§ 37	AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	17
§ 38	HÄVNING AV UPPLÄTTELSEAVTALET	17
§ 39	FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT	18
§ 40	FÖRVERKÄNDE AV NYTTJÄNDERÄTTEN	18
§ 41	MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M	19
§ 42	ÅTERVINNING VID FÖRSEKAD ÅRSÄVGGIFTSBETALNING	20

§ 43	SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA.....	20
§ 44	TVÅNGSFÖRSÄLJNING .....	21
§ 45	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	21
§ 46	SÄRSKILT KRAV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR.....	21
§ 47	MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA.....	21
§ 48	FÖRENINGENS UPPÖSNING .....	21
§ 49	ANNAN LAGSTIFTNING.....	22

I upplåtelsehandling ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

#### § 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

förekommande fall mark.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

#### § 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

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

#### § 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Astorps kommun.

inom bostadsförsörjningen.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till

Föreningens firma är Riksbbyggens Bostadsrättsförening Astorps hus nr. 1.

#### § 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förväret innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den till vilken en bostadsrätt övergätt får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## § 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknnytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknnytning upphör.

En annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

## § 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

- a) Riksbyggen ekonomisk förening, i fortsättningen endast betecknat Riksbyggen.  
 b) Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens medlemmar utgörs av:

## § 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Främmande får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

## § 5 FÖRHANDSAVTAL

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade pantrett i bostadsrätten. Tre (3) år efter förväret får föreningen uppmåna den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmåningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

## § 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlopad. Vid överlåtelse bör av Riksbyggen tillhandahållit formulär användas.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

## § 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

En överlåtelse som avses i 11 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

utan att vara medlem.

Om den som en bostadsrätt övergåt till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## § 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om en bostadsrätt har övergåt till bostadsrättshavarens make eller sambö får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergåt till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

### **Insats och upplåtelseavgift**

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

styrelsen.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

## **§ 12 INSATS, AVGIFTER M M**

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärf, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

### **Solidariskt ansvar**

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

1. Förvärf vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller  
2. Förvärf som görs av en kommun eller ett landsting.

Samtycke behövs dock inte vid:

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av förenings styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärf och förvärvaren inte antagits till medlem i föreningen uppmåna förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmeningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Ätt dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmåna dödsboet att inom sex (6) månader från uppmeningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om uppmeningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.



Lägenheten får inte tillträddas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

### **Årsavgift m m**

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

### **Betalning av årsavgift**

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit till föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### **Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

### **Särskild debitering**

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

### **Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandatiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

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

Styrelsen skall arbeta för studie- och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötsel av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

## § 15 STYRELSE

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

### Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 13 ovan.

### Fond för planerat underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter/med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

## § 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter/er med tillhörande byggnader.

## § 13 UNDERHÅLLSPLAN

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

**Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten**

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

## Sammanträde

förening.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i

## Firmateckning

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

ledamöter har röstat för beslutet.

ledamöter har röstat för beslutet. fulltallig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträdts av ordföranden. I det fall styrelsen inte är tråddet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid samman-

## Styrelsens beslutsförhet

studieorganisations utses.

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsensammanträde som hålls i avslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i avslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsensammanträde skall även sekreterare och i förekommande fall studieorganisations utses.

## Ordförande, sekreterare och studieorganisations

relseledamot eller suppleant.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus eller person som utsetts att företräda Riksborgen i föreningens verksamhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

2. Föreningsstämman utser två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och högst sex (6) suppleanter.

1. Riksborgen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

följande:

- Styrelsen skall bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter som utses enligt

## Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

ledamot eller suppleant som skall ersättas.

Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den datperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under man-

suppleanter.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

## Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerförd och förvaras på betygsgående sätt.

## Beslut om intekning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om intekning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

## Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomtträtt m m

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans be- myndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

## Besiktningar

Styrelsen skall fortlopande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvarat för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

## Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

## § 16 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 0901 t o m 0831.

## § 17 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådant stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

## § 21 FÖRENINGSSTÄMMA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

## § 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna. För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed. Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska förordningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

## § 19 REVISORERNAS GRANSKNING

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

## § 18 REVISORER

## § 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Amnåan av stämмоорdförandens val av protokolldörare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivt i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

## § 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSSTÄMMA

### Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman ansåas på väl synlig plats inom förenings hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

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

**Extra stämma**  
Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

## § 24 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

## § 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

## § 27 ~~BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSSTÄMMA~~ MED KVALIFICERAD MAJORITET

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Föreningsstämman mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller har fått lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

## § 26 ~~BESLUT VID FÖRENINGSSSTÄMMA~~



## § 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

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

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

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

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet skall vara giltigt att Riksbbyggen skall godkänna det enligt § 46 nedan.

## § 29 REGISTRERING AV STADGÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

## § 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningsslistor, lasanordningar samt inre dörrblad
- lister, socklar, fönsterkarmar och stukaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målnings)

2. värdslöshet eller försummelse av

1. egen värdslöshet eller försummelse, eller

endast om skadan uppkommit genom;  
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningssskador svarar bostadsrättshavaren

### **Reparationer p g a brand- eller vattenledningssskada**

lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan

### **Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Därtöver har föreningen underhållsansvar för vattenfyllda radiatorer och värmeläddningar underhållsansvar för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler. elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten. Föreningen har Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas,

### **Bostadsrättsföreningens ansvar**

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvrumm
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvrumm, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationsystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)

svaret för all inredning och utrustning såsom bl a:

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren

### **Våtutrymmen och kök**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

### **Balkong, altan, takterrass**

balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens båg- och karmar, men inte för målning av utfrän synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för

- säkringssskåp, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningfilter. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

**Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet**  
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

### § 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

1. ingrepp i en bärande konstruktion,  
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller  
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

### § 32 ÄNDRING AV LÄGENHET

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 30 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 på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

**Ersättning för inträffad skada**  
Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadefallfallet.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

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

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

## § 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

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

Vid störningar som är särskilt allvariga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 försämrade bostadsmiljö att de inte skäligen bör talas. Bostadsrättshavaren skall 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrant tillsyn över att dessa åligganden fullgöras också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

### Sundhet, ordning och skick

Om ingen annan överenskommense träffats svarar bostadsrättshavaren för:

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende 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.

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmäning, får

### § 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbbyggen särskilt tillhandahållit formulär användas.

### § 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

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

### § 36 INNEBOENDE

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

Vägar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

1 om en bostadsrätt har förvärats vid 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  
2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landskap.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

### § 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 5 om lägenheten på annat sätt användas eller om bostadsrättshavaren äsidosätter sina skyldigheter enligt 33 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna äsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 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 bostadsrättshavarenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §§,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 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,
- Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 42 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning.

#### § 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Sådan panträtt som avses i första stycket har företäde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämnas sådan panträtt med handpantträtt.

#### § 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

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 40 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 40 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren, 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 § 33 sjätte stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 40 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 35.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 40 § 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 33 § 5 stycket punkten 2. Uppplåtelsen och får ansökan beviljad.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

## § 41 MÖJLIGHET ATT EFFER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av symnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 2, 3 eller 7, 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 40 § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

#### § 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA

Bestut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 40 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

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

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1 a 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 dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadsrättslagens – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgitts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten

a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgitts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, 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 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgitts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

#### § 42 ÅTERVINNING VID FÖRSEKAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 40 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning in till dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förarbetet har avslutats på något annat sätt.



Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 40 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 42 §

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

En uppsägning skall vara skriftlig.

#### § 44 TVÄNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall bostadsrätten tvångsföras enligt 8 kap 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 briter som bostadsrättshavaren svarar för blivit återgåddade.

Tvängsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

#### § 45 SÄRSKILDA BESTÄMMELESE

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intressföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur Riksbyggen ekonomisk förening blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

#### § 46 SÄRSKILT KRAV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR

För ändring av dessa stadgar erfordras godkännande av Riksbyggen

#### § 47 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevkast/-lådor.

#### § 48 FÖRENINGENS UPPLOSNING

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

**§ 49 ANNAN LAGSTIFTNING**

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Riksbbyggens Bostadsrättsförening

vid ..... stämman och vid ..... stämman intygas härmed

..... 20.....-.....-.....

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbbyggen.

Stockholm 20.....-.....-.....  
Riksbbyggen ekonomisk förening

.....  
enligt fullmakt



