Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen

FORSBACKAHUS NR 1

Privata BRF Andelstal

Insatserna är frikopplade och

årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE 5

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M 5

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP 5

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M 5

§ 5 FÖRHANDSAVTAL 5

§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR 6

§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP 6

§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT 6

§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP 6

§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL 7

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT 7

Solidariskt ansvar 8

§ 12 INSATS, AVGIFTER M M 8

Insats och upplåtelseavgift 8

Årsavgift m m 8

Betalning av årsavgift 9

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning 9

Särskild debitering 9

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 9

Övriga avgifter 9

§ 13 ANDELSTAL 10

§ 14 UNDERHÅLLSPLAN 10

§ 15 FOND FÖR UNDERHÅLL 10

Fond för planerat underhåll 10

§ 16 STYRELSE 10

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav 10

Ordförande och sekreterare 11

Styrelsens beslutsförhet 11

Firmateckning 11

Sammanträde 11

Protokoll 11

Beslut om inteckning m m 11

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m 11

Besiktningar 12

Likhetsprincipen 12

§ 17 RÄKENSKAPSÅR 12

§ 18 ÅRSREDOVISNING 12

§ 19 REVISORER 12

§ 20 REVISORERNAS GRANSKNING 12

§ 21 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA 13

§ 22 FÖRENINGSSTÄMMA 13

§ 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA 13

§ 24 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA 14

Ordinarie stämma 14

Extra stämma 14

§ 25 MOTIONER 14

§ 26 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA 14

Ombud 14

Biträde 15

§ 27 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA 15

§ 28 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET 15

§ 29 ÄNDRING AV DESSA STADGAR 16

§ 30 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING 16

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER 16

Balkong, altan, takterrass 17

Våtutrymmen och kök 17

Bostadsrättsföreningens ansvar 18

Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister 18

Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada 18

Ersättning för inträffad skada 18

§ 32 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTS- HAVARENS BEKOSTNAD 18

§ 33 ÄNDRING AV LÄGENHET 19

§ 34 LÄGENHETENS ANVÄNDNING 19

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet 19

Sundhet, ordning och skick 19

§ 35 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET 20

§ 36 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND 20

§ 37 INNEBOENDE 21

§ 38 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT 21

§ 39 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET 21

§ 40 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT 21

§ 41 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN 21

§ 42 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M 22

§ 43 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING 23

§ 44 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA 24

§ 45 TVÅNGSFÖRSÄLJNING 24

§ 46 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA 24

§ 47 FÖRENINGENS UPPLÖSNING 24

§ 48 ANNAN LAGSTIFTNING 25

 Organisationsnummer

 785000-0303

 Stadgarna registrerade hos Bolagsverket 200…-…..-…..

# § 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brf FORSBACKAHUS NR 1

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 nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Gävle kommun.

# § 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M

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

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.

# § 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

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

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrym­men och i förekom­mande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

# § 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

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

# § 5 FÖRHANDSAVTAL

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

# § 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

# § 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

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

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.

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

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

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

# § 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

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

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

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

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

# § 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått 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.

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

# § 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

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.

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 förlorad.

# § 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

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.

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 panträtt i bostadsrät­ten. Tre (3) år efter för­värvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är med­lem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana döds­boet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrät­ten har ingått i bodel­ning eller arvskifte med anled­ning av bostadsrättshavarens död eller 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 dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 för­värvarens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid:

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

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

### Solidariskt ansvar

Den som förvärvar 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 för­värv, svarar dock förvärvaren för sådana förplik­telser.

# § 12 INSATS, AVGIFTER M M

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fast­ställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas 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 an­delstal. An­gående andelstal, se § 13 nedan.

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 före­ningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen 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 andelstal 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.

### Övriga avgifter

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

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

# § 13 ANDELSTAL

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av före­ningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbör­des för­hållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 3/4 av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

# § 14 UNDERHÅLLSPLAN

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

# § 15 FOND FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastig­het/er med tillhörande byggnader.

### Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året an­ges i eko­nomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14 ovan.

# § 16 STYRELSE

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.

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 förenings­stämma skall man­dattiden för hälften, eller vid udda tal när­mast högre antal, vara ett år.

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

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

### Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

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

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

### Ordförande och sekreterare

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelse­sammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie före­ningsstämma eller i anslutning 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 styrelsesam­manträde skall även sekreterare utses.

### Styrelsens beslutsförhet

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

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

### Firmateckning

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

### Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

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 därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryg­gande sätt.

### Beslut om inteckning m m

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

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

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans be­myndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

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

### Besiktningar

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret 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.

# § 17 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1/1t o m 31/12

# § 18 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.

# § 19 REVISORER

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 utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revi­sor utses ingen suppleant.

# § 20 REVISORERNAS GRANSKNING

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 före­ningar före­skriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar 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.

# § 21 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

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

# § 22 FÖRENINGSSTÄMMA

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. Sådan 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.

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

# § 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrel­seordfö­rande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till före­nings­stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans 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.

# § 24 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

### Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall ge­nom hänvis­ning till § 23 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 föreningsstämmobeslut 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.

# § 25 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 § 24 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

# § 26 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

# § 27 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

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

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

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

# § 28 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGS­STÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

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:

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.

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.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva 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.

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

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.

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.

# § 29 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.

# § 30 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

# § 31 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 skötseln 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 rummens väggar, golv och tak samt undertak,
* ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
* ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
* till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister, låsanordningar
* lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
* lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
* radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
* varmvattenberedare
* säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
* brandvarnare
* glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för mål­ning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytter­fönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

### Balkong, altan, takterrass

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.

### Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

* ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
* inredning och belysningsarmaturer
* vitvaror och sanitetsporslin
* rensning av golvbrunn, 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 ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)

### Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

### Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

### Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

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.

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.

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.

### Ersättning för inträffad skada

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

# § 32 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTS- HAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 31 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

# § 33 ÄNDRING AV LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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.

# § 34 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

### 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 avvikelse 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.

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 ingen annan överenskommelse 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

### Sundhet, ordning och skick

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 försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. 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 noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

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.

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

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

# § 35 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

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

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

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

# § 36 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

1 om en bostadsrätt har förvärvats 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 landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

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

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.

# § 37 INNEBOENDE

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

# § 38 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

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 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.

# § 39 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

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 anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenhe­ten tillträtts med styrel­sens medgivande.

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

# § 40 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

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

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

# § 41 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begräns­ningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 43 nedan, förverkad och före­ningen således berättigad att säga upp bo­stadsrättshavaren till avflytt­ning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

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,

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

3 om lägenheten använts i strid med 34 eller 37 §§,

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 bostads­rättshavare genom att inte utan oskä­ligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägen­heten bidrar till att ohyran sprids i huset,

1. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 34 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

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

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

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

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

# § 42 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 41 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bo­stadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägen­het får uppsägning på grund av förhållande som avses i 41 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrätts­havaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 41 § 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 34 § 5 stycket punkten 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 41 § 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 § 36.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 41 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan 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 § 34 sjätte 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 41 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 41 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 41 § 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 intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rätts­liga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

# § 43 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt 41 § 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 bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 41 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

# § 44 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 41 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 41 § 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 41 § 1 a och bestämmelserna i 43 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 41 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 43 §.

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

En uppsägning skall vara skriftlig.

# § 45 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 41 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas 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 brister som bostadsrättshava­ren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostads­rättsför­eningen.

# § 46 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 brevinkast/-lådor.

# § 47 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

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

# § 48 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 Bostadsrättsföreningen

.................................................... vid ........................... stämma intygas härmed

........................... 20…-.....-.....

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

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

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

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