

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen

BERSÅN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

stadgar brf Bersån 2017

§ 1	Firma, ändamål och säte.....	sid 1
§ 2	Upplåtelsens omfattning m m	sid 1
§ 3	Definition av grundläggande begrepp	sid 1
§ 4	Upplåtelseavtalets innehåll m m.....	sid 1
§ 5	Förhandsavtal.....	sid 2
§ 6	Föreningens medlemmar	sid 2
§ 7	Allmänna bestämmelser om medlemskap	sid 2
§ 8	Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	sid 2
§ 9	Ogiltighet vid vägrat medlemskap	sid 3
§ 10	Överlåtelseavtal	sid 3
§ 11	Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	sid 4
§ 12	Avgifter till bostadsrättsföreningen	sid 5
§ 13	Underhållsplan	sid 7
§ 14	Fonder för underhåll	sid 7
§ 15	Styrelse	sid 8
§ 16	Räkenskapsår	sid 10
§ 17	Årsredovisning	sid 10
§ 18	Revisorer	sid 10
§ 19	Revisorernas granskning	sid 11
§ 20	Årsredovisning och revisionsberättelse	sid 11
§ 21	Föreningsstämma	sid 11
§ 22	Dagordning vid föreningsstämma	sid 12
§ 23	Kallelse till föreningsstämma	sid 12
§ 24	Motioner.....	sid 13
§ 25	Rösträtt på föreningsstämma	sid 13
§ 26	Beslut vid föreningsstämma	sid 14
§ 27	Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet	sid 15

JP

2-43

§ 28	Ändring av dessa stadgar	sid 16
§ 29	Registrering av dessa stadgar	sid 16
§ 30	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	sid 16
§ 31	Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad	sid 19
§ 32	Ändring av lägenhet	sid 19
§ 33	Lägenhetens användning	sid 20
§ 34	Föreningens rätt till tillträde i lägenhet	sid 21
§ 35	Upplåtelse av lägenhet i andra hand	sid 21
§ 36	Inneboende.....	sid 22
§ 37	Avsägelse av bostadsrätt	sid 22
§ 38	Hävning av upplåtelseavtalet	sid 22
§ 39	Föreningens legala panträtt	sid 22
§ 40	Förverkande av nyttjanderätten	sid 22
§ 41	Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelser m m	sid 24
§ 42	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning	sid 25
§ 43	Skyldighet att flytta	sid 26
§ 44	Tvångsförsäljning	sid 26
§ 45	Meddelande till medlemmarna	sid 27
§ 46	Föreningens upplösning	sid 27
§ 47	Annan lagstiftning	sid 27

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Bersån, Handen.

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 Haninge 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 tillhörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättsinnehavare 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 ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 5 FÖRHANSDAVTAL

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 person som fyllt 55 år eller 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 det är sannolikt att den personen 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 bör skäligen godta den personen 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.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavares make/maka eller sambo får maken/makan 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 en 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 ska 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 bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om den personen 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 tvångsförsälas 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 tvångsförsälas 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 tvångsförsälas 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 ej 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 AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Insats, andelstal och årsavgift

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

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats.

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

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas *andelstal*.

Beslut om ändring av *andelstal* ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Beslut om ändrade årsavgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna ger täckning för driftskostnader, avskrivningar och att underhåll av fastigheterna kan ske utifrån upprättad underhållsplan, samt att avsättning till fonder kan ske. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.

Betalning av årsavgift

Bostadsrättshavarna betalar årsavgiften i förskott fördelat per månad för bostad och per kvartal för lokal. Betalningen skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit bostadsrättsföreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bankkontor 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 mm.

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.

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt 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.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelsen skall betalas av bostadsrättshavaren och får årligen motsvara tio (10) procent av gällande prisbasbelopp under den tid som andrahandsupplåtelsen pågår. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 13 UNDERHÅLLSPLAN

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

§ 14 FONDER FÖR 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.

Plan för planerat 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 bostadsrättshavarnas underhåll

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

§ 15 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.

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

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

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.

Antal styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

Styrelsen skall bestå av 3 - 7 styrelseledamöter och 3 - 7 styrelsesuppleanter som väljs 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, sekreterare och studieorganisatör

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 och i förekommande fall studieorganisatör utses.

Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret 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 beslutsföreten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

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

Firmateckning

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

Sammanträde

Ordförande ska 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. Ordförande är, om sådan framställan görs, skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Styrelsens sammanträden skall protokollföras, protokollet ska justeras, förutom av ordförande, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknat till protokollet.

Styrelseprotokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företädare 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 föreningsstämman bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt.

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

Besiktningar

Styrelsen skall årligen genomföra besiktning av den egendom som föreningen har underhållsansvaret för, och i årsredovisningens förvaltningsberättelse redogöra 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 1 januari t o m 31 december.

§ 17 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen skall, till föreningens revisor, senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma överlämna årsredovisningen innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 18 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 även utses ett registrerat revisionsbolag, för sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall granska föreningens ekonomiska årsredovisning samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om det 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 ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

Har revisorerna i sin revisionsberättelse gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämman.

§ 21 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extrastämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kommit in till föreningen.

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Föreningsstämman öppnas av ordförande eller, vid förfall för denna, annan person styrelsen därtill utser.

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av dagordning.
- c) Val av stämordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit 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 ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisor 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 revisor och revisorsuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) 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.

§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast eller brevlådor.

Därvid ska 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.

Styrelseledamöter och suppleanter för dessa, likaså revisorer och suppleanter för dessa, kallas personligen.

Vid speciella beslut krävs två (2) på varandra följande föreningsstämmobeslut för att beslutet skall bli giltigt. Det första föreningsstämmobeslutet skall vara klart innan kallelse till nästa föreningsstämma går ut, i den kallelsen skall anges vilket beslut den första stämman fattat.

Extra stämma

Kallelse till extrastämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilken 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 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dess 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 fullmakt. Fullmakten skall vara undertecknad och daterad. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får bara företräda en medlem och får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka/sambo/registrerad partner
- Närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde har yttranderätt.

Biträde får endast vara;

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka/sambo/registrerad partner
- Föräldrar
- Syskon
- Barn (myndig)
- God man/ förvaltare (enligt överförmyndarnämndens beslut)

§ 26 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått 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.

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

§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSS- STÄMMA 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.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall samtliga bostadsrättshavare 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.
3. 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.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. 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.

§28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättiga är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst tre fjärdedelar 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 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.

§ 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

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 underhåll- som reparations-skyldighet. 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. Bostadsrättshavaren 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 anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv, 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 och låsanordningar
- Lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckatur
- Lägenhetens innerdörr 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 armatur
- Brandvarnare
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller 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 och 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

Utöver vad som sagts ovan svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bl a:

- Ytskikt samt underläggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- Inredning och belysningsarmatur
- 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 armatur och strömbrytare samt för rengöring och by e av filter).

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningarna 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 vattenskada

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 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.

§ 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, enligt § 30, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att 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.

§ 32 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 i 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.

§ 33 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 annat har avtalats.

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättshavaren för:

- Kostnader för lägenhetens iordningsställande 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, skall socialnämnden i den kommunen där lägenheten är belägen, underrättas 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.

§ 34 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 bostadsrättsföreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 31. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 35 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.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, upplåtelsen sker till fysisk person som fyllt 55 år och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsen beviljar tillstånd för maximalt ett år i taget. För de fall upplåtelsen ska pågå under längre tid får bostadsrättshavaren i samband med tillståndets upphörande ansöka om förlängning.

Styrelsens beslut kan omprövas av hyresnämnden.

§ 36 INNEBOENDE

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

§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig lägenheten 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 ett senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar sin 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.

§ 39 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.

§ 40 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 § 42 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 från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 1a 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,
- 1c om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §§
- 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 underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar att ohyran sprids i huset,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 33 § 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 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet 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 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 anses i punkt 7 ovan inte fullgörs om bostadsrättsinnehavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av kommun eller landsting.

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

§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE MM

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.

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

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.

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 på uppsägning skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under den tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 35.

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

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 till 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.

§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1a 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
 - a) 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
 - 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 delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare 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 tvisten och avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalar årsavgiften inom den tid som anges i 40 § 1a, 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.

§ 43 SKYLDIGHET ATT FLYTTA

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

Sägs 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 § 1a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 40 § 1a 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 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas 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.

§ 45 MEDDELANDE 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.

§ 46 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

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

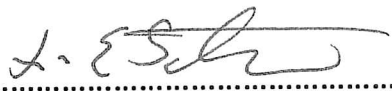
§ 47 ANNAN LAGSTIFTNING

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 Bersån

Intygas härmed

Handen 2018-05-03.....


.....
Lars-Erik Storm


.....
Annie Petersson
Skr. brf. Bersån

