

Stadgar

för Riksbyggens

bostadsrättsförening

Linköpingshus nr 4

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



Susanne Öberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	1
§ 2	UPPLÄTTELSENS OMFATTNING M.M.....	1
§ 3	DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP.....	1
§ 4	UPPLÄTTELSEAVTALETS INNEHÅLL M.M.....	1
§ 5	FÖRHANDSAVTAL.....	2
§ 6	FÖRENINGENS MEDLEMMAR.....	2
§ 7	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP.....	2
§ 8	RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	2
§ 9	OGLTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP.....	3
§ 10	ÖVERLÄTTELSEAVTAL.....	3
§ 11	SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	3
	<i>Soldatiskt ansvar.....</i>	4
§ 12	INSATS, AVGIFTER M.M.....	4
	<i>Insat och upplåtelseavgift.....</i>	4
	<i>Äravgift m.m.....</i>	5
	<i>Behandling av äravgift.....</i>	5
	<i>Rättat och inkrävsavgift vid försenad äravgiftsbehandling.....</i>	5
	<i>Särskild delgivning.....</i>	5
	<i>Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.....</i>	5
	<i>Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten.....</i>	6
§ 13	UNDERHÅLLSPLAN.....	6
§ 14	FONDER FÖR UNDERHÅLL.....	6
	<i>Fond för planerat underhåll.....</i>	6
	<i>Fond för bostadsrättsinnehavarnas underhåll.....</i>	6
§ 15	STYRELSE.....	6
	<i>Analet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav.....</i>	7
	<i>Ordförande, sekreterare och stadsorganistator.....</i>	7
	<i>Styrelsens beslutsförel.....</i>	7
	<i>Firmateckning.....</i>	7
	<i>Sammanträde.....</i>	7
	<i>Protokoll.....</i>	8
	<i>Beslut om inteckning m.m.....</i>	8
	<i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet/omträtt m.m.....</i>	8
	<i>Beslutningar.....</i>	8
	<i>Likhetsprincipen.....</i>	8
§ 16	RÄKENSKAPSRÅR.....	8
§ 17	ÅRSREDOVISNING.....	8
§ 18	REVISORER.....	9
§ 19	REVISORERNAS GRANSKNING.....	9

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

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

Organisationsnummer 722000-2047
 Stadgarna registrerade hos Bolagsverket
 200.....

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTTE

Föreningens firma är Riksbysgens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.
 Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Linköpings 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:

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

§ 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 samtycke 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 bostadsrättslägenheten, 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 eller förvärvet innehåller 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 sambo inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodd 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. Köphandlingen 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 köphandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köphandlingen, är den överenskommenheten ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köphandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köphandlingens 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. Vid överlåtelse bör av Riksbysgen tillhandahållna formulär användas.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts 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 uppmäna den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmärkningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Om uppmanningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Et dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfaller får föreningen dock uppmåna dödsboet att inom sex (6) månader från uppmanningen 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 uppmanningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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

Om uppmanningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid:

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

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

Solidariskt ansvar

Den som förvärfv 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 förvärfv, 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 tillrättas första gången förrän fastställt insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgett annat.

Årsavgift m m

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

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

Betalning av årsavgift

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

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit 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 inkassavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålränta 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 inkassavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Särskild debitering

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

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

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

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pansättnaren) 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 förädsutrymme 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 UNDERHÅLLSPLAN

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

§ 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL

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

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 § 13 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

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

§ 15 STYRELSE

Föreningens angelägenheter skall handlas 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 mandatiden 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 enligt följande:

1. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.
2. Föreningsstämman utser två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och högst sex (6) suppleanter.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjeshushåll och som är bosatt i föreningens hus eller person som utsetts att företräda Riksbyggen i föreningens verksamhet. 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 beslutsförmåga

Styrelsen är beslutsförmåg 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 beslutsförmågan 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.

MB

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

Protokoll

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

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomt rätt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

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

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar (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 oömlhörig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 16 RÄKENSKAPSRÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1 juli t o m 30 juni.

§ 17 ÅRSREDOVISNING

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

§ 18 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid or-dinarie 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 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 före-ningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens för-valtning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILGÅNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

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

§ 21 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.

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Annåtian av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av röstrikare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgelsen 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, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänkijlta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgelsen 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 utlys och vilka angivits i kallelsen.

§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSSTÄMMA

Ordinarie stämma

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

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

Om det krävs för att 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 utlys skall anges.

§ 24 MOTIONER

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

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

§ 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSSTÄMMA

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

§ 26 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

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

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 slutet omröstning.

§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA 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 framsätts som oömlörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåts 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.

§ 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

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

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

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

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

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

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

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

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast fjärr 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, ringlocka, brevvinkast, tätningsslister, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer

- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målnings)
- varmvattenberedare
- säkringskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädningfilter och tätningssister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målnings av fönstrens bågar och karmar, men inte för målnings av utfärd synliga delar av ytersidorna 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 snöskotning. 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.

Våturymmen och kök

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

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktsolerande skikt) på golv och väggar samt klämnings runt golvrum
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvrum, sill 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 värmelädnings som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målnings.

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 ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt följande skall ersättningen betäcknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadeinträffet.

§ 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 det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmärksam 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 av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte ägandeten 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

Bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättslavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadsrättslägenhet som är avsedd för permanentboende innehåller 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 bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrade deras bostadsmiljö att de inte skäligt bör tålas. Bostadsrättslavaren 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. Bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadsrättslägenhet, underätta 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 bostadsrättslavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättslavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behållit 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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 31. När bostadsrättslavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall

tvångsförsälas är bostadsrättslavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättslavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogden myndigheten besluta om särskild handräddning.

§ 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättslavare 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 pantrett i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåller av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättslavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslägenhet som innehåller 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.

§ 36 INNEBOENDE

Bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättslavare. Avsägelse skall göras

skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksborgen särskilt tillhandahållit formulär användas.

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 angivits i denna.

§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillrättas 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 handpant.

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,

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 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till 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 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 fullgöras, 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 landskap och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landskap.

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 M M

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

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

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

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 särskilda allvariga störningar i boendet som avses i § 33 sjätte stycket.

Bostadsrättslavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättslavaren till avflytning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 2 sagt till bostadsrättslavaren att vidta rättelse.

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

§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättslavaren till avflytning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadsförsäkring – betalas inom tre veckor från det

a) att bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslavaren 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 bostadsförsäkring får en bostadsrättslavare 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 avflytning avgörs i första instans.

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

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

§ 43 SKYLDIGHET ATT AVELYTTA

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

Sägs bostadsrättslavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 40 § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

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

Om föreningen säger upp bostadsrättslavaren till avflytning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

En uppsägning skall vara skriftlig.

§ 44 TVÄNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättslavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättslavaren och de kända boegenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättslavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 45 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

För medlemskap i Riksbbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbbyggens bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbbyggen ekonomisk förening.

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

§ 46 SÄRSKILT KRAV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR

För ändring av dessa stadgar erfordras godkännande av Riksbbyggen

1718

§ 47 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

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

§ 48 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

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

§ 49 ANNAN LAGSTIFTNING

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

Allt ovanstående stadgar blivit antagna av Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 4 vid ordinarie stämma 15 november 2004 och vid ordinarie stämma 28 november 2005 intygas härmed

Linköping 2005-11-28


Björn Andersson

Mikael Karlström

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm 2005-12-15

Riksbyggen ekonomisk förening


Helena Blomqvist
enligt fullmakt