

Stadgar

För

BRF Annelund.

**Stadgar för Bostadsrättsföreningen Annelund
Norrköpings Kommun**

Organisationsnummer 725000-0440

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Annelund.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Norrköpings kommun.

§ 2 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL MM

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.

§ 3 MEDLEMSKAP

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

§ 4 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att antaga 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 två (2) månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antagas om han/hon gör sannolikt att lägenheten kommer att användas 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 till föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 5 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 godtaga honom/henne som bostadsrättshavare.

Den, som har förvärvat andel i bostadsrätt, får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

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

§ 6 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 skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 8 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 7 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 gälla vid byte eller gåva.

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

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

§ 8 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antages 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 efter sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen 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 föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid:

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

Solidariskt ansvar

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

§ 9 INSATS, AVGIFTER MM

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas årsavgift samt i förekommande fall medlemsavgift.

Årsavgift och medlemsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgift mm

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 lokal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads 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, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

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.

§ 10 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond skall ske årligen med belopp som anges i styrelsens underhållsplan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

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

§ 11 STYRELSE

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst tre och högst åtta ledamöter, som jämte två suppleanter väljs av föreningen på dess ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare samt firmatecknare.

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

För giltigheten av fattade beslut erfordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras. Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelsemedlemmarna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Styrelsen, ävensom firmatecknare, äger att själv eller genom ombud handla å föreningens vägnar samt föra föreningens talan inför domstol och andra myndigheter.

Styrelsen må förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken själv inte behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen ansvarar för att föreningens räkenskaper föres i enlighet med gällande bokföringslag.

Styrelsen skall minst åtta dagar före ordinarie stämma ha årsberättelse samt resultat- och balansräkning tillgänglig för medlemmarna, ävensom förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avges, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Styrelsen skall tillse att föreningen har en fungerande underhållsplan.

§ 12 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1/9 t o m 31/8.

§ 13 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen skall senast inom två (2) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Överskott i föreningens verksamhet, som ej åtgår till att täcka tidigare förluster, skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 14 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 auktoriserat eller godkänd revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 15 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god redovisningssed 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 redovisningssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

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

§ 16 TILLGÄNGLIGHET TILL ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE

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

§ 17 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom fyra (4) 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 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 av denne, annan person som styrelsen därtill utser

§ 18 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Fastställande av dagordning
- d) Val av stämмоordförande
- 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 revisoremas 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 revisorer
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- s) 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.

§ 19 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast. Därvid skall genom hänvisning till § 18 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen. Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

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

§ 20 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 § 19 ovan, lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 21 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

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 och biträde

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.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ingen får som ombud företräda fler än en medlem.

§ 22 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

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

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

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

§ 23 BESLUT SOM 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 att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver 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 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2 Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande 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 punkt 1.

§ 24 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 har gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst ¼ av de röstande på den senare stämman har 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 har 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, har gått med på beslutet.

§ 25 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

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

§ 26 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- * ytskikten samt underliggande tätskikt på rummets väggar, golv och tak,
- * inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- * glas i fönster och dörrar,
- * lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer och av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som föreningen har försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren har brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

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

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.

§ 27 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 28 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

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, såvida inte annat särskilt uppges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat överenskomms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter, liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som han svarar för enligt § 26 ovan. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 29 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. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 30 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Enligt Hyreslagen § 40 skall sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 31 INNEBOENDE

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

§ 32 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen till styrelsen.

§ 33 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av årsavgift och överlåtelseavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

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

§ 34 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 § 35 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

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

2 om lägenheten har använts i strid med 28 eller 31 §§,

3 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

4 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 28 tredje stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

5 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 29 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

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

7 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 6 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

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

§ 35 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE MM

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 34 punkterna 1,2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägelse på grund av förhållande som avses i § 34 punkt 1 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 34 punkterna 1-2 eller 4-6 ovan, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 34 punkt 3 eller 6, eller inte inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 34 punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 34 punkt 7 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 36 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 34 punkterna 3-5 eller 7 ovan är han skyldig att flytta genast. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan än i § 34 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

§ 37 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 33 ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälgas 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.

§ 38 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

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

§ 39 AVYTTRING, TILL- OCH OMBYGGNAD

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 40 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

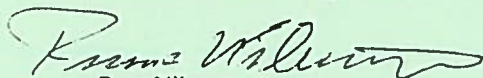
Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 41 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 framdeles skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Annelund i Skärblacka vid den ordinarie föreningsstämman i december 2001 och vid extra föreningsstämma i februari 2002 intygas härmed

Skärblacka den 7/2 2002



Rune Nilsson
Ledamot



Sivert Johansson
Sekreterare