

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Skelleftehamns Järnvägsmän, Skelleftehamn

§ 1. Namn och ändamål

Föreningen, vars namn är brf Skelleftehamns Järnvägsmän, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Skellefteå kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

§ 2. Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare

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

§ 3.

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Bostadslägenhet/lokal jämte därtill hörande utrymmen och utrustning samt i förekommande fall mark kallas i fortsättningen enbart lägenhet

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

Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4. Ansökan om medlemskap

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar på brf Skelleftehamns Järnvägsmäns formulär upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår, och den skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet eller vid övergång av bostadsrätt i överlåtelseavtalet.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företräddas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i andra kapitlet i bostadsrättslagen och paragraferna 51 och 52 i dessa stadgar.

§ 5. Avgifter

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

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.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

§ 6. Insats och upplåtelseavgift

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

§ 7. Årsavgift

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott, fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad.

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

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.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare i enlighet med paragraf 17.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Föreningen har rätt att använda medel innestående på bostadsrättshavarnas underhållsfonder för att avhjälpa brister på grund av eftersatt underhåll enligt paragraf 21.

§ 8. Övriga avgifter

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

§ 9. Fonder för underhåll

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond för yttre underhåll och bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för inre underhåll av bostadsrätten.

§ 10.

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

§ 11.

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder bildas genom årliga avsättningar motsvarande den beräknade genomsnittliga kostnaden för underhåll, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Utöver i paragraf 7 nämnda uttag ur fonden får innestående medel disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i lägenheten. Uttag får normalt dock inte ske mer än två gånger per år.

För varje bostadsrätt skall konto föras i bokföringen över avsättningar till och uttag ur fonden som avser bostadsrätten.

§ 12. Styrelse

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen 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 bör genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 13.

Styrelsen består av lägst fem och högst sju ledamöter enligt följande: De av annan stämma än konstituerande stämma valda styrelseledamöterna väljs för en mandattid om två år i taget.

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall väljas högst lika många styrelsesuppleanter, varvid samma regler skall tillämpas som vid val av styrelseledamöter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall väljas.

Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma.

§ 14.

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt paragraf ett bedriver sin verksamhet.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och efter upplåtelsestämma även studieorganisatör. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslut.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

§ 15. Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 16. Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av en styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

§ 17. Likabehandlingsprincip

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

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

§ 18. Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

§ 19. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Styrelsen skall före utgången av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellet överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 20. Beslut om inteckning

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

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fastegendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

§ 21. Besiktningar

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfång.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt paragraf 36 skall styrelsen anmoda denna att inom tid vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse har styrelsen rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarens underhållsfond för att avhjälpa bristerna.

§ 22. Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden för till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor. Därutöver kan komma att utse en revisor med suppleant.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i åttonde kapitlet sjunde paragrafen, första stycket, pkt 3 i lag om ekonomiska föreningar.

§ 23.

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§ 24.

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

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 25. Årsredovisning, revisionsberättelse

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

§ 26. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 27.

Vid ordinarie stämma skall till behandlig förekomma:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt paragraf 21
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- k) fråga om stämman skall välja ordförande enligt paragraf 14, stycke 2
- l) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- m) fråga om arvoden
- n) i förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) val av revisorer och suppleanter
- p) övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- q) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

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

§ 28.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast 28 och senast 18 dagar före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till paragraf 27 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, bör om så erfordras kallas personligen.

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

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast 7 dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 29. Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i paragraf 28 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag senast 14 dagar före stämman.

§ 30. Rösträtt

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som är medlemmar i föreningen, två röster var. Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt och medlemmar som antagits utan anknytning till någon bostadsrätt i föreningen har en röst vardera. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

§ 31. Ombud och biträde

Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast en person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll eller annan medlem får vara biträde.

Medlem vilken föreningen med stöd av paragraf 46, pkt 1 sagt upp till avflyttning äger inte rösträtt.

§ 32. Röstning och minoritetsskydd

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar slutet omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§ 33.

För att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt gälla följande:

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 enhet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst $2/3$ av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. 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 om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker 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.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst $2/3$ av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och 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 kapitel 11, första paragrafen i lagen om ekonomiska föreningar. Minst $2/3$ av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas skall ha gått med på beslutet.

§ 34. Ändring av stadgar

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst $2/3$ av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften 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.

§ 35. Registrering

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos länsstyrelsen. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. Till anmälan skall fogas två kopior av det protokoll som förts i ärendet.

§ 36. Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelse. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till resp bostadsrättshavarens exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av insidan av ytterdörrar och insidan av fönsterkarmar och fönsterbågar och byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vatten-skador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§ 37.

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp bostadsrättshavare enligt paragraf 36.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten, inkl stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösör skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen, om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

§ 38. Ändring av och extrautrustning i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningens i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas.

§ 39. Meddelanden. Föreskrifter.

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas, även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom och av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 40. Tillsyn

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 41. Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet, utom i fall som avses i nästa stycke.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande, eller, om detta vägras, hyresnärndens tillstånd. Styrelsen får endast lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 42. Gäster

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

§ 43. Avsett ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad, såvida inte annat särskilt anges i den ekonomiska planen.

Om ingenting 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.

§ 44. Bostadsrättens och medlemskapets upphörande. Avsägelse.

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse, som skall göras skriftligen hos styrelsen, får ske tidigast sedan ett år förflutit från det att avtal om upplåtelse träffats.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Överlåtelse av bostadsrätt får alltid ske, oberoende av när upplåtelseavtalet träffats. Reglerna för överlåtelse återfinns i paragraferna 50-54.

§ 45. Hävning

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 46. Förverkande. Uppsägning. Föreningens ersättningsrätt.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra inbetalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med paragraf 42 eller 43, första stycket.
4. Om bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet, att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt paragraf 39, andra och tredje stycket skall iakttas vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. Om i strid med paragraf 40 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.

7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet inte åberopas som grund för förverkande.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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 första stycket, punkt 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket, punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 47. Återvinande av nyttjanderätt

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i paragraf 46, första stycket, punkt 1-3 eller 5-7, 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 uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållanden som avses i paragraf 46, första stycket, punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållanden som avses i nämnda stycke, punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i paragraf 46, första stycket, punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft, eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt paragraf 46, första stycket, punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 48. Tidpunkt för flyttning

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 46, första stycket, punkt 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av paragraf 47, stycke 3. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan än i paragraf 46 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 49. Offentlig auktion

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i paragraf 46 skall föreningen begära att tingsrätten utser en god man för att ombesörja försäljning av bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som inluttit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren efter det den gode mannen erhållit ersättning för kostnader för den offentliga auktionen. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren. Om erhållen köpeskilling inte täcker kostnaderna för den offentliga auktionen blir föreningen betalningsansvarig. Bostadsrättshavaren skall dock slutligt svara för ersättningen till den gode mannen.

§ 50. Övergång av bostadsrätt

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas.

§ 51. Endast medlem får bo i bostadsrätt

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 52. Arv. Bodelning.

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller närstående, eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde endast om föreningen på objektivet godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

§ 53.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 54. Solidariskt ansvar

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

§ 55. Särskilda bestämmelser

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

§ 56.

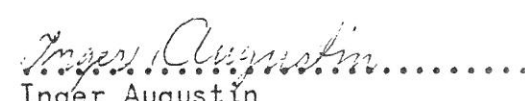
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer, skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av brf Skelleftehamns Järnvägsmän vid stämma i Skelleftehamn den 26 oktober 1992 betygar undertecknade:

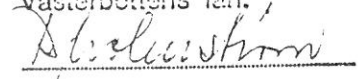

.....
Rolf Östlund
Ordf


.....
Kerstin Ahnquist
V. ordf


.....
Joachim Pettersson
Revisor


.....
Inger Augustin
Skr

794700-0308

BEVIS 1992-12-21
Dessa nya stadgar för brf
Skelleftehamns Järnvägsmän
har idag registrerats hos länsstyrelsen i
Västerbottens län.

.....
LÄNSSTYRELSEN, 901 86 Umeå

BRF SKELLEFTEHAMNS JÄRNVÄGSMÄN

UTRUSTNINGSLISTA

Följande standardutrustning skall finnas i lägenhet vid utflyttning:

Dörrar till alla rum, antingen i lägenhet eller på vindsutrymme.

Spis, kylskåp, frys, lampa ovan spis och diskbänk.

Skötselanvisning för spis.

Hatthylla i hall eller klädkammare.

Badrumsskåp, lampa på toalett, draperistång, toalettpappershållare.

Gardinfästen.

2 nycklar till lägenheten.

Stadgar och utrustningslista