STADGAR

För Bostadsrättsföreningar

060330 registrerades
~~ändring~~ stadgeändring av
Bolagsverket
Cecilia Lundqvist



Med beaktande av 1991 år bostadsrättslag

Björn Bostadt Förvaltning AB
Box 2
824 21 Hudiksvall

Tel : 0650 - 156 66
Fax : 0650 - 156 65

STADGAR

för bostadsrättsföreningen

Åviksbacken

Namn och ändamål

§ 1

Föreningen, vars namn är Bostadsrättsföreningen ÅVIKSBACKEN har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus i HUDIKSVALL kommun upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Upplåtelse kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 2

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.

Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas som komplement tillsammans med huset eller en del av huset.

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.

Medlemmar

§ 4

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen anta kommunen eller landstingskommunen och om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Ansökan om medlemskap

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar på 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.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företrädas 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 2 kap. bostadsrättslagen och § 51 och § 52 i dessa stadgar samt vad som särskilt anges i dessa stadgar.

Avgifter

§ 6

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

Insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

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 post-, bank-eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Insats och upplåtelseavgift

§ 7

Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsen skall för varje lägenhet stå i proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenhetens storlek, läge och relativa standard

hänsyn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

Årsavgift

§ 8

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 årsavgiften 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.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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 § 16.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Övriga avgifter

§ 9

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

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

Fond för yttre underhåll

§ 10

Föreningens gemensamma fond för yttre underhåll 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. Den årliga avsättningen bör ej understiga 0,3 % av taxeringsvärdet.

Styrelse

§ 11

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.

§ 12

Styrelsen består av lägst fyra och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst sju styrelsesuppleanter.

De av stämman valda styrelseledamöterna väljs för en mandattid om två år i taget. Avgående ledamot får omväljas. Om vald person ej kan kvarstå som ledamot hela mandattiden kan fyllnadsval äga rum.

Vid val av styrelsesuppleanter skall samma regler 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.

§ 13

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt § 1 bedriver sin verksamhet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. 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.

Firmateckning

§ 14

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.

Sammanträde

§ 15

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

Likabehandlingsprincip

§ 16

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.

Meddelanden. föreskrifter.
Protokoll

§ 17

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

Räkenskapsår

§ 18

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 september t.o.m 31 augusti. Styrelsen skall före utgången

av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse,resultaträkning samt balans-räkning.

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

Beslut om inteckning

§ 19

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 fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

Besiktningar

§ 20

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

Befinns bostadsrättshavare eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 36 skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse äger styrelsen rätt att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

Revisorer

§ 21

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

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 besvågrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap. 7 § 1 st. 3 pkt. i lag om ekonomiska föreningar.

§ 22

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 i 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.

§ 23
Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom 30 dagar efter styrelsen avlämnat årsredovisning till revisorerna.

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

§ 24
Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 25
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 en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 26
Vid ordinarie stämma skall till behandling 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 § 20
f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
g) fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
j) fråga om arvoden
k) Val av styrelseledamöter och suppleanter samt val av ordförande om stämman så beslutar.
l) val av revisorer och suppleanter
m) val av valberedning
n) 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.

§ 27
Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast 28 och senast 14 dagar före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom

skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till § 26 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.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Motioner

§ 28

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 27 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag senast 14 dagar före stämma.

Rösträtt

§ 29

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

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.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud och biträde

§ 30

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 § 46 punkt 1 sagt upp till avflyttning, äger inte rösträtt.

Röstning och minoritetsskydd

§ 31

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

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

§ 32

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

1 Om beslutet innebär ändring av någons 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 hyres-nämnden.

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 ändring, 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.

Ändring av stadgar

§ 33

Beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det på en föreningsstämma. Beslutet är även giltigt, om det fattas 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 ¾ 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.

Registrering

§ 34

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

Valbar som styrelseledamot

§ 35

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är i Sverige bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Föreningen och bostadsrättshavarens Skyldigheter

§ 36

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till respektive bostadsrättshavares exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av insidan av ytterdörrar och insidan av fönsterkarmar och -bågar och byte av glas i dörrar och fönster samt reparation och ev nyanskaffning av vitvaror.

Bostadsrättshavare 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 annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han borde iaktta.

Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskador 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 respektive bostadsrättshavare enligt § 36.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, ventilation gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive 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 bostadsrättshavare inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. 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.

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.

Ändring av och extrautrustning i Lägenhet

§ 38

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenhet.

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

Bestämmelserna i andra stycket gäller även sådana tillval som gjorts i anslutning till förhandsavtal eller upplåtelseavtal och som inte godkänts av styrelsen i avtal.

§ 39

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser genom brevinkastet 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.

Tillsyn

§ 40

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

Andrahandsupplåtelse

§ 41

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket.

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, hyresnämndens tillstånd. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Gäster

§ 42

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

Avsett ändamål

§ 43

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 överenskommits 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.

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande. Avsägelse

§ 44

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 två år förflutit från det att avtal om upplåtelse träffats.

Sker avsägning, 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 § 50-54.

Hävning

§ 45

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.

Förverkande. Uppsägning Föreningens ersättningsrätt.

§ 46

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 års- avgift 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 § 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 § 39 stycke 2 och 3 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med § 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 bostadsrättshavare 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 vilket 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 förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavare underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Återvinnande av nyttjanderätt

§ 47

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 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 förhållande som avses i § 46 första stycket punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 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 verksam-

heten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt § 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 avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Tidpunkten för avflyttning

§ 48 Uppsägs bostadsrättshavare 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 § 47 stycke 3. Uppsägs bostadsrättshavare av annan i § 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.

Offentlig auktion

§ 49

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 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.

Av vad som influtit 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 slutligen svara för ersättningen till den gode mannen.

Övergång av bostadsrätt

§ 50

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas. På begäran skall föreningen till bostadsrättshavaren lämna hos föreningen tillgängliga uppgifter som erfordras till ledning för att bestämma överlåtelsepriset.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Endast medlem får bo i bostadsrätt

§ 51

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.

Arv, Bodelning

§ 52

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt, övergått till bostadsrättshavares 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 objektivt 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.

Solidariskt ansvar

§ 54

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

Särskilda bestämmelser

§ 55

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, även som 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

Bostadsrättsföreningen ÅVIKSBACKEN

vid stämma i HUDIKSVALL

den 12 / 1 2006

betygar undertecknade:

Kristina Ardemar

.....

.....

.....

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....