

# STADGAR

Bostadsrättsföreningen Ekeliden  
Tjurasjö, Höör

Organisationsnummer: 769616-8645

# Innehåll

<b>1</b>	<b>INLEDANDE BESTÄMMELSER</b>	<b>2</b>
1.1	Firma, ändamål och säte	2
1.2	Upplåtelsens omfattning m.m.	2
1.3	Definition av grundläggande begrepp	2
1.4	Upplåtelseavtalets innehåll m.m.	2
1.5	Förhandsavtal	3
<b>2</b>	<b>MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE</b>	<b>3</b>
2.1	Föreningens medlemmar	3
2.2	Allmänna bestämmelser om medlemskap	3
2.3	Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	3
2.4	Ogiltighet vid vägrat medlemskap	4
2.5	Överlåtelseavtal	4
2.6	Särskilda regler vid bostadsrättsövergång	4
<b>3</b>	<b>INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTER</b>	<b>5</b>
3.1	Allmänna bestämmelser	5
3.2	Insats	5
3.3	Andelstal och årsavgift	5
3.3.1	Kapitalandelstal	6
3.3.2	Driftsandelstal	6
3.3.3	Betalning av årsavgift	6
3.3.4	Dröjsmålsränta och inkassoavgifter	6
3.3.5	Särskild debitering i vissa fall	6
3.3.6	Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgift	7
3.3.7	Avgift för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten	7
<b>4</b>	<b>UNDERHÅLL</b>	<b>7</b>
4.1	Underhållsplan	7
4.2	Fonder för underhåll	7
4.2.1	Fond för planerat underhåll	8
4.2.2	Fond för bostadsrättshavarnas underhåll	8
<b>5</b>	<b>FÖRENINGENS STYRELSE</b>	<b>8</b>

<b>5.1</b>	<b>Allmänt om styrelsens uppdrag</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Val av styrelseledamöter och -suppleanter</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Styrelsens ordförande och sekreterare</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>Styrelsens beslutsförhet</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Firmateckning</b>	<b>9</b>
<b>5.6</b>	<b>Styrelsens sammanträden</b>	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>Styrelsens protokoll</b>	<b>9</b>
<b>5.8</b>	<b>Beslut om inteckning m.m.</b>	<b>10</b>
<b>5.9</b>	<b>Beslut om avyttring av föreningens fastigheter m.m.</b>	<b>10</b>
<b>5.10</b>	<b>Besiktningar</b>	<b>10</b>
<b>5.11</b>	<b>Likhetsprincipen</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>FÖRENINGENS RÄKENSKAPER</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Räkenskapsår</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>10</b>
<b>6.3</b>	<b>Revisorer</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>Revisorernas granskning</b>	<b>11</b>
<b>6.5</b>	<b>Medlemmarnas rätt att ta del av årsredovisning och revisionsberättelse</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>FÖRENINGSTÄMMAN</b>	<b>11</b>
<b>7.1</b>	<b>Allmänna bestämmelser</b>	<b>11</b>
<b>7.2</b>	<b>Dagordning vid föreningsstämma</b>	<b>12</b>
<b>7.3</b>	<b>Kallelse till föreningsstämma</b>	<b>12</b>
7.3.1	Ordinarie föreningsstämma	12
7.3.2	Extra föreningsstämma	13
<b>7.4</b>	<b>Motioner</b>	<b>13</b>
<b>7.5</b>	<b>Röst- och närvarorätt vid föreningsstämma</b>	<b>13</b>
7.5.1	Ombud	13
7.5.2	Biträde	13
<b>7.6</b>	<b>Beslut vid föreningsstämma</b>	<b>14</b>
<b>7.7</b>	<b>Beslut som kräver kvalificerad majoritet</b>	<b>14</b>
7.7.1	Särskilda krav för ändring av stadgarna m.m.	15

<b>8</b>	<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b>	<b>15</b>
<b>8.1</b>	<b>Bostadsrättshavarens underhållsansvar</b>	<b>15</b>
8.1.1	Balkong, altan, takterrass och uteplats	16
8.1.2	Våtutrymmen och kök	16
8.1.3	Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada	16
<b>8.2</b>	<b>Föreningens ansvar</b>	<b>16</b>
8.2.1	Bostadsrättshavarens rapporteringsskyldighet	17
8.2.2	Ersättning för uppkommen skada	17
<b>8.3</b>	<b>Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad</b>	<b>17</b>
<b>8.4</b>	<b>Föreningens rätt till tillträde i lägenhet</b>	<b>17</b>
<b>8.5</b>	<b>Ändring av lägenhet</b>	<b>17</b>
<b>8.6</b>	<b>Lägenhetens användning</b>	<b>18</b>
8.6.1	Sundhet, ordning och gott skick	18
8.6.2	Upplåtelse av lägenhet i andra hand	19
8.6.3	Inneboende	19
<b>8.7</b>	<b>Avsägelse av bostadsrätt</b>	<b>19</b>
<b>8.8</b>	<b>Hävning av upplåtelseavtal</b>	<b>19</b>
<b>8.9</b>	<b>Föreningens legala panträtt</b>	<b>20</b>
<b>8.10</b>	<b>Förverkande av nyttjanderätten</b>	<b>20</b>
8.10.1	Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse	21
8.10.2	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning	21
8.10.3	Skyldighet att avflytta	22
8.10.4	Tvångsförsäljning	22
<b>9</b>	<b>ÖVRIGA BESTÄMMELSER</b>	<b>23</b>
<b>9.1</b>	<b>Meddelanden till medlemmarna</b>	<b>23</b>
<b>9.2</b>	<b>Föreningens upplösning</b>	<b>23</b>

# **1 Inledande bestämmelser**

## **1.1 Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekeliden Tjurasjö, Höör.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Höörs kommun.

## **1.2 Upplåtelsens omfattning m.m.**

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens gällande ekonomiska plan, dessa stadgar och som i övrigt följer av vid var tid tillämplig lag eller annan författning.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

## **1.3 Definition av grundläggande begrepp**

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## **1.4 Upplåtelseavtalets innehåll m.m.**

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

## 1.5 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med tillämpliga bestämmelser i bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

# 2 Medlemskap och överlåtelse

## 2.1 Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar skall utgöras av:

Fysisk person som fyllt 50 år/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk person som fyllt 50 år/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens styrelse får medge undantag från ålderskravet, om och i den utsträckning som styrelsen finner det nödvändigt för omsättningen av bostadsrätterna.

## 2.2 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om det görs sannolikt att vederbörande kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet och dessa stadgar.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

## 2.3 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergår, får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen, om inte annat särskilt avtalats, dock rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller sådana sambor, för vilka särskilda i lag givna bodelningsregler 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.

## 2.4 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 att en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt dessa stadgar får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som innebär att en juridisk person förvärvar bostadsrätten till en lägenhet som är avsedd för permanentboende är ogiltig om i dessa stadgar föreskrivet samtycke inte erhållits.

## 2.5 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

## 2.6 Särskilda regler vid bostadsrättsövergång

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, och förvärvaren inte har 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

Samtycke enligt föregående stycke behövs dock inte vid:

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

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

#### Solidariskt ansvar i vissa fall

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

## **3 Insats, andelstal och avgifter**

### **3.1 Allmänna bestämmelser**

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

Insats, andelstal, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### **3.2 Insats**

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

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

### **3.3 Andelstal och årsavgift**

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Varje bostadsrätt har två andelstal, ett kapitalandelstal och ett driftsandelstal. Förändringar av andelstalen påverkar inte insatsernas inbördes förhållanden. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma.



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

### **3.3.1 Kapitalandelstal**

Kapitalandelstalet används som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel, vilken utgörs av de räntekostnader och amorteringar som belöper på föreningens lån.

Kapitalandelstalet skall hela tiden motsvara vad som av föreningens kapitalskuld belöper på bostadsrätten, med beaktande av bostadsrättens vid var tid gjorda kapitaltillskott.

Kapitalandelstalet kan således förändras över tiden, om bostadsrättshavaren efter stämmans godkännande genomför ett frivilligt kapitaltillskott och föreningen använder kapitaltillskottet för amortering av föreningens lån.

### **3.3.2 Driftsandelstal**

Driftsandelstalet används som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående driftskostnader, avsättning till fonder och sådana övriga kostnader som inte är kapitalkostnader.

### **3.3.3 Betalning av årsavgift**

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

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via Internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### **3.3.4 Dröjsmålsränta och inkassoavgifter**

Om inte styrelsen har beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen har beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller annan förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

### **3.3.5 Särskild debitering i vissa fall**

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 andelstalen bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

### **3.3.6 Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgift**

Föreningen äger rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift, som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för överlåtelsen.

Föreningen äger rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Föreningen äger rätt att vid andrahandsupplåtelse av en lägenhet ta ut en avgift, vilken skall betalas av bostadsrättshavaren (andrahandsupplåtaren) och uppgår till tio procent (10 %) av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för varje helt år som andrahandsupplåtelsen pågår. Om en lägenhet upplåts under endast en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal påbörjade kalendermånader som lägenheten är upplåten.

### **3.3.7 Avgift för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten**

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **4 Underhåll**

### **4.1 Underhållsplan**

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

### **4.2 Fonder för underhåll**

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Därutöver kan bostadsrättshavarna bilda individuella (s. k. inre) fonder för underhåll av lägenheterna.

## **4.2.1 Fond för planerat underhåll**

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt ovan.

## **4.2.2 Fond för bostadsrättshavarnas underhåll**

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

# **5 Föreningens styrelse**

## **5.1 Allmänt om styrelsens uppdrag**

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företråda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

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

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

## **5.2 Val av styrelseledamöter och -suppleanter**

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall bestå av 3-7 Styrelseledamöter och 1-7 styrelsesuppleanter. Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person, som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus, eller person som har utsetts att företråda den ekonomiska förvaltaren i föreningens verksamhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken kan inte utses till styrelseledamot eller suppleant.

## 5.3 Styrelsens ordförande och sekreterare

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare utses.

## 5.4 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsförlig om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

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

## 5.5 Firmateckning

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

## 5.6 Styrelsens sammanträden

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

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

## 5.7 Styrelsens protokoll

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

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

## **5.8 Beslut om inteckning m.m.**

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

## **5.9 Beslut om avyttring av föreningens fastigheter m.m.**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

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

## **5.10 Besiktningar**

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen bär underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov samt under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

## **5.11 Likhetsprincipen**

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

# **6 Föreningens räkenskaper**

## **6.1 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. 1:a januari t o m 31:a december.

## **6.2 Årsredovisning**

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

## 6.3 Revisorer

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

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

## 6.4 Revisorernas granskning

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

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

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

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

## 6.5 Medlemmarnas rätt att ta del av årsredovisning och revisionsberättelse

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

# 7 Föreningsstämman

## 7.1 Allmänna bestämmelser

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

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

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

## 7.2 Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande,
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f. Val av rösträknare.
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i. Framläggande av revisorernas berättelse.
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k. Beslut om resultatdisposition.
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning förebringade ärenden.
- t. Stämmans avslutande.

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

## 7.3 Kallelse till föreningsstämma

### 7.3.1 Ordinarie föreningsstämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast fyra (4) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till 7.2 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.

## 7.3.2 Extra föreningsstämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

## 7.4 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 i kallelsen lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

## 7.5 Röst- och närvarorätt vid föreningsstämma

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.

### 7.5.1 Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

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

### 7.5.2 Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/registrerad partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn



## 7.6 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden 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 begär sluten omröstning.

## 7.7 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet, som upplåtits med bostadsrätt, kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebar utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter, som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten, och som är känd för föreningen, om ett beslut enligt punkt 2 eller 4.

### **7.7.1 Särskilda krav för ändring av stadgarna m.m.**

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

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

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

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

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

## **8 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### **8.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

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

- a. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- b. ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- c. ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga,
- d. ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre,
- e. till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätninglistor, låsanordningar,
- f. lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer,
- g. lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar,
- h. radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- i. varmvattenberedare i förekommande fall,
- j. säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten,
- k. strömbrytare, eluttag och brandvarnare, samt
- l. glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätninglistor. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

### **8.1.1 Balkong, altan, takterrass och uteplats**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

### **8.1.2 Våtutrymmen och kök**

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a. ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn, inredning, belysningsarmaturer, vitvaror och sanitetsporlin.

Bostadsrättshavaren svarar också för:

- a. rensning av golvbrunn, sil och vattenlås,
- b. tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen,
- c. kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- d. vitvaror, samt
- e. köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter).

### **8.1.3 Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst, eller
  - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
  - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## **8.2 Föreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa

tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen har försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen har försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

### **8.2.1 Bostadsrättshavarens rapporteringsskyldighet**

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

### **8.2.2 Ersättning för uppkommen skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

## **8.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **8.4 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt dessa stadgar. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas 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 handräckning.

## **8.5 Ändring av lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

## 8.6 Lägenhetens användning

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om ingen annan överenskommelse har träffats svarar bostadsrättshavaren för:

- a. kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- b. kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- c. ersättning för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten, och
- d. kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

### 8.6.1 Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsatts för störningar, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen:

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan föregående tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## 8.6.2 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. En förutsättning för att styrelsen skall lämna sitt samtycke är att den eller de som bostadsrättshavaren skall upplåta sin lägenhet till har fyllt 50 år.

Styrelsens samtycke krävs dock inte om:

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

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

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. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor och föreningen äger rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelsen av den upplåtande medlemmen.

## 8.6.3 Inneboende

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

## 8.7 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 hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbyggen särskilt tillhandahållet formulär eller motsvarande användas.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte som angetts i denna.

## 8.8 Hävning av upplåtelseavtal

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får

föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## 8.9 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

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

## 8.10 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 8.10.2 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. om lägenheten använts i strid med någon bestämmelse under 8.6 ovan,
5. bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt p. 8.6 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma bestämmelse åligger en bostadsrättshavare.
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 8.4 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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 8 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.

## 8.10.1 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 8.10 punkterna 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 8.10 punkt 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 8.10 punkt 6 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 8.6.1 andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sagts i 8.10 punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 8.6.2.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 8.10 punkterna 1-4 eller 6-8 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 8.6.1.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 8.10 punkt 5 eller 8 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 8.10 punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 8.10 punkt 9 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.

## 8.10.2 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning

Är nyttjanderätten enligt 8.10 punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften, när det är fråga om en bostadslägenhet, betalas inom tre veckor från det att a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller



2. om avgiften, när det är fråga om en lokal, betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 8.10 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

### **8.10.3 Skyldighet att avflytta**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 8.10 punkt 1, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 8.10 punkt 3, 4 eller 8, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 8.10 punkt 2 och bestämmelserna i 8.10.2 fjärde stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 8.10 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 8.10.2.

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

En uppsägning skall vara skriftlig.

### **8.10.4 Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 8.10 ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas 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.

# **9 Övriga bestämmelser**

## **9.1 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 brevinkast/lådor.

## **9.2 Föreningens upplösning**

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