



Brf Beryllen

• Bohusgatan • 411 39 Göteborg •

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Beryllen
Org.nr 716409-5791

Beslutade av bostadsrättsföreningens ordinarie stämma 2011-04-28

extra stämma 2011-12-08

Registrerade av

Bolagsverket 2012-01-19

Innehållsförteckning	Sida
Namn och ändamål	1
Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare	1
Medlemmar	1
Ansökan om medlemskap	1
Avgifter	2
Insats och upplåtelseavgift	2
Årsavgift	2
Övriga avgifter	3
Fonder för underhåll	3
Styrelse	3
Firmateckning	4
Sammanträde	4
Likabehandlingsprincip	4
Protokoll	4
Räkenskapsår	5
Beslut om inteckning	5
Besiktningar	5
Revisorer	5
Föreningsstämma	6
Motioner	7
Rösträtt	7
Ombud och biträde	7
Röstning och minoritetsskydd	7
Ändring av stadgar	8
Registrering	8
Valbar som styrelseledamot	8
Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter	8
Förändring och extrautrustning i lägenhet	9
Meddelanden, forskrifter och tillsyn	9
Andrahandsupplåtelse	10
Gäster	10
Avsett ändamål	10
Bostadsrättens och medlemskapets upphörande. Avsägelse.	10
Hävning.	10
Förverkande. Uppsägning. Föreningens ersättningsrätt.	10
Återvinnande av nyttjanderätt.	11
Tidpunkt för flyttning	12
Offentlig auktion	12
Övergång av bostadsrätt	12
Endast medlem får bo i bostadsrätt	12
Arv, bodelning	12
Solidariskt ansvar	13
Ansvar för kostnader som bostadsrättshavare vållar föreningen	13
Särskilda bestämmelser	13

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Beryllen

gäller fr o m 2012-01-19

Namn och ändamål

§1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Beryllen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta föreningens fastighet i Göteborgs kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

Upplåtelsen 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.

Bostadslägenhet/lokal jämte därtill hörande utrymmen och utrustning 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 besluta att som medlem anta kommun eller landsting.

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

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Ansökan om medlemskap

§5

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår. Överlåtelsehandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift och vara underskriven av köparen och säljaren.

Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning tillförvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet eller vid över-

gång i överlåtelseavtalet.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och §§ 53 och 54 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, pantsättningsavgift samt övriga avgifter beslutade av föreningens styrelse.

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.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Insats och upplåtelseavgift

§7

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

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 samma 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.

Om upplåtelse av bostadsrätt inte kan ske tidigare än sex månader efter lägenhetens färdigställande äger föreningen rätt att utta en upplåtelseavgift med sådant belopp att den tillsammans med insatsen motsvarar marknadspriset.

Det belopp, varmed de samlade försäljningspriserna under ett räkenskapsår överstiger de angivna insatserna, förs till föreningens gemensamma underhållsfond. I motsatt fall skall mellanskillnaden belasta årets resultat.

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 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.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Övriga avgifter

§9

Vid övergång av bostadsrätt skall tidigare bostadsrättshavare betala en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av gällande basbelopp.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 1 procent av gällande basbelopp.

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

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

Fonder för underhåll

§10

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

§11

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.

§12

Bostadsrätternas 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 § 8 nämnda uttag ur fonden får inestående medel disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i lägenheten.

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

Styrelse

§13

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 lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall skapa likvärdiga möjligheter för alla medlemmar att nyttja bostadsrätten.

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

§14

Styrelsen består av lägst fem och högst sju ledamöter. De valda styrelseledamöterna väljs för en mandattid om två år i taget. Avgående ledamot får omväljas.

För styrelseledamöterna skall väljas högst lika många styrelsesuppleanter, varvid samma regler skall tillämpas som vid val av styrelseledamöter. Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

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

§15

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun. 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 kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Styrelsen är beslutförför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. 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.

För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslut.

Firmateckning

§16

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, två i förening att efter styrelsebeslut i enskilt ärende teckna föreningens firma.

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

Sammanträde

§17

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.

Likabehandlingsprincip

§18

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.

Protokoll

§19

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.

Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas,
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna

Räkenskapsår

§20

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. 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. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

Beslut om inteckning

§21

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

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, om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

§22

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 ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 38 skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarens underhållsfond för att avhjälpa bristerna.

Revisorer

§23

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisors-suppleanter, av vilka en revisor och en suppleant skall vara auktoriserad revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat 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 lag om ekonomiska föreningar.

§24

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 användandet av överskott eller täckande av underskott.

§25

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

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

§26

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

Föreningsstämma

§27

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 uppgett ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§28

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) 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 med redogörelse enligt § 22
- i) Framläggande av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttranden
- 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 inkomna 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.

§29

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 § 28 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.

Motioner

§30

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

Styrelsen skall på sätt som anges i § 29 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag senast 14 dagar före stämman.

Rösträtt

§31

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.

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.

Ombud och biträde

§32

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon

Medlem vilken föreningen med stöd av § 48 punkt 1 sagt upp till avflyttning, äger inte rösträtt.

Röstning och minoritetsskydd

§33

Omröstning vid föreningsstämma 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 biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§34

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

1. Om beslut 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 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 bostadsrättsinnehavaren 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 lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

Ändring av stadgar

§35

Ett beslut om ändring av dessa stadgar 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.

Registrering

§36

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsen genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Valbar som styrelseledamot

§37

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

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§38

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Till lägenheten hör 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 -bågar och byte av glas i dörrar och fönster. Vidare svarar bostadsrättshavaren för yttre underhåll av balkongernas glaspartier i de fall glaspartierna i efterhand monterats och bekostats av bostadsrättshavaren.

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.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada och vattenskada 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. 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 bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskadorna skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§39

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt § 38. 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 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 bostadsrättshavaren 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.

Förändring och extrautrustning i lägenhet

§40

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

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 ska alltid utföras fackmannamässigt.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar hänför de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av. Dessa bestämmelser gäller även sådana tillval som gjorts i anslutning till förhandsavtal eller upplåtelseavtal och som inte godkänts av styrelsen i avtal.

Meddelanden, föreskrifter och tillsyn.

§41

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter föreningen utfärdar.

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.

§42

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.

När bostadsrättshavaren har av sagt 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.

Andrahandsupplåtelse

§43

För att bostadsrättshavare skall få hyra ut sin bostadslägenhet i andra hand krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Godkännande ges endast om bostadsrättshavaren inte kan använda sin lägenhet under viss tid och har beaktansvärda skäl. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Har en kommun bostadsrätt till en bostadslägenhet, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem. Styrelsen skall då genast underrättas om upplåtelsen.

Gäster

§44

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

Avsett ändamål

§45

Lägenheterna är avsedda att vara permanentbostäder såvida inte annat särskilt anges i den ekonomiska planen. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättshavaren svarar 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.

§46

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 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.

Reglerna för överlåtelse återfinns i §§ 52-56.

Hävning

§47

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.

§48

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och förening-

en 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 tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 44 eller § 45 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 ohyra 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 § 41 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 § 42 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 liknade 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 förhållande som avses i första stycket punkt 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.

Återvinnande av nyttjanderätt

§49

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 48 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 § 48 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 § 48 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 § 48 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.

Tidpunkt för flyttning

§50

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 48 första stycket punkt 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 49 stycke 3. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 48 angiven orsak, får han kvarbo till månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Offentlig auktion

§51

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48 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 åtgärdad.

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 slutligt svara för ersättningen till den gode mannen.

Övergång av bostadsrätt

§52

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.

Endast medlem får bo i bostadsrätt

§53

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

Utän 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 arvskitte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Arv, bodelning

§54

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 objektiva godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

§55

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte 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. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Solidariskt ansvar

§56

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

Ansvar för kostnader som bostadsrättshavare vållar föreningen

§57

Bostadsrättshavarens ansvar gentemot föreningen följer av lag och denna paragraf inskränker inte på något sätt detta ansvar.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana kostnader som bostadsrättshavaren, någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll, någon som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymd i lägenheten eller någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, vållar föreningen genom att i sin användning av lägenheten utsätta omgivningen för sådana störningar som skäligen inte bör tålas eller genom att inte iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Av ovanstående följer att en bostadsrättshavare kan bli ersättningsskyldig gentemot föreningen för föreningens kostnader för t ex utryckning av störningsjouren, omhändertagande av otillåtet avfall eller särskilda städinsatser på grund av nedsmutsning av allmänna utrymmen.

Särskilda bestämmelser

§58

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

§59

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.

