

# Stadgar

## för Riksbyggens bostadsrättsförening Mjölbyhus nr 4

Förvaltnade BRF: Insats  
Årsavgifterna fördelas ut på  
bostadsrätterna i förhållande till  
insatserna.



*Clara Samuelsson*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	1
§ 2	UPPLÄTELSENS OMFATTNING M.M.....	1
§ 3	DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP.....	1
§ 4	UPPLÄTELSEAVTALETS INNEHÅLL M.M.....	1
§ 5	FÖRHANDSAVTAL.....	2
§ 6	FÖRENINGENS MEDLEMAR.....	2
§ 7	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OMI MEDLEMSKAP.....	2
§ 8	RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	2
§ 9	OGLITTHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP.....	3
§ 10	ÖVERLÄTELSEAVTAL.....	3
§ 11	SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	3
	<i>Soldatiskt ansvar.....</i>	4
§ 12	INSATS, AVGIFTER M.M.....	4
	<i>Insats och upplåtelseavgift.....</i>	4
	<i>Årsavgift m.m.....</i>	5
	<i>Behållning av årsavgift.....</i>	5
	<i>Rättna och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbehållning.....</i>	5
	<i>Särskild debitering.....</i>	5
	<i>Övertalningsavgift och påståndsavgift.....</i>	5
	<i>Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten.....</i>	6
§ 13	UNDERHÅLLSPLAN.....	6
§ 14	FONDER FÖR UNDERHÅLL.....	6
	<i>Fond för planerat underhåll.....</i>	6
	<i>Fond för bostadsrättsinnehavarnas underhåll.....</i>	6
§ 15	STYRELSE.....	6
	<i>Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav.....</i>	7
	<i>Ordinarie, sekreterare och stulderorganisator.....</i>	7
	<i>Styrelsens beslutsföret.....</i>	7
	<i>Firmateckning.....</i>	7
	<i>Sammantråde.....</i>	7
	<i>Protokoll.....</i>	8
	<i>Bestut om inteckning m.m.....</i>	8
	<i>Bestut om avyttring av föreningens fastighet/omträtt m.m.....</i>	8
	<i>Bestämmingar.....</i>	8
	<i>Likhetsprincipen.....</i>	8
§ 16	RÄKENSKAPSRÅR.....	8
§ 17	ÅRSREDOVISNING.....	8
§ 18	REVISORER.....	9
§ 19	REVISORERNAS GRANSKNING.....	9

§ 20	ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA.....	9
§ 21	FÖRENINGSSTÄMMA.....	9
§ 22	DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA.....	10
§ 23	KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.....	10
	<i>Ordinarie stämna.....</i>	10
	<i>Extra stämna.....</i>	11
§ 24	MOTIONER.....	11
§ 25	RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA.....	11
	<i>Ombud.....</i>	11
	<i>Brande.....</i>	11
§ 26	BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA.....	12
§ 27	BESLUT SOM ALLTID SKALL FATNAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET.....	12
§ 28	ÄNDRING AV DESSA STADGAR.....	13
§ 29	REGISTRERING AV STADGEÄNDRING.....	13
§ 30	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	13
	<i>Balkong, altan, takterrass.....</i>	14
	<i>Vårdytmen och kök.....</i>	14
	<i>Bostadsrättsföreningens ansvar.....</i>	14
	<i>Bostadsrättsinnehavarens skyldighet att anmäla brister.....</i>	14
	<i>Reparationer p.g. a brand- eller varkenledningskada.....</i>	15
	<i>Förstämning för inbördes skada.....</i>	15
§ 31	FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD.....	15
§ 32	ÄNDRING AV LÄGENHET.....	15
§ 33	LÄGENHETENS ANVÄNDNING.....	16
	<i>Bostadsrättslängdigheten för endast användas för det avsedda ändamålet.....</i>	16
	<i>Sundhet, ordning och städ.....</i>	16
§ 34	FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET.....	16
§ 35	UPPLÄTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND.....	17
§ 36	INNEBOENDE.....	17
§ 37	AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....	17
§ 38	HÄVNING AV UPPLÄTELSEAVTALET.....	18
§ 39	FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT.....	18
§ 40	FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN.....	18
§ 41	MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDFAGA RÄTTELSE M.M.....	19
§ 42	ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING.....	20

§ 43	SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA.....	21
§ 44	TVÅNGSFÖRSÄLJNING.....	21
§ 45	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	21
§ 46	SÄRSKILT KRÄV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR.....	21
§ 47	MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA.....	22
§ 48	FÖRENINGENS UPPÖSNING.....	22
§ 49	ANNAN LAGSTIFTNING.....	22

**§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTTE**

Föreningens firma är Riksbbyggens Bostadsrättsförening Mjölbyhus nr 4. 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 Mjölby kommun.

**§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M**

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

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.

**§ 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.

**§ 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.

*WFB*

## § 5 FÖRHANDSAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

## § 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av:

- a) Riksbyggen ekonomisk förening, i fortsättningen endast betecknat Riksbyggen.
- b) Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

## § 7 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 kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsing 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.

## § 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen 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 innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

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

## § 9 OGLTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlätsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överläkelse som avses i 11 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

## § 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

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

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

En överläkelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlätsens ogiltighet inom två år från den dag då överlätsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överläkelse bör av Riksbyggen tillhandahållet formulär användas.

## § 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överläts 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. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppnåna den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppnåningen 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 den juridiska personens räkning.

En dödsbo eller en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmåna dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller avskilfte 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 övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte anlagits till medlem får föreningen uppmåna 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 som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlättelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Samtycke behövs dock inte vid:

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

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

#### **Solidariskt ansvar**

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

## **§ 12    INSATS, AVGIFTER M M**

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

Insats, årsavgift, överlättelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättslavarna.

#### **Insats och upplåtelseavgift**

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämman.

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

#### **Årsavgift m m**

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser.

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

#### **Betalning av årsavgift**

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

Om bostadsrättslavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättslavaren 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.

#### **Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår döjsmålränta 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, bostadsrättslavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

#### **Särskild debitering**

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

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

#### **Överlättelseavgift och pantsättningsavgift**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlättelseavgift som skall betalas av den överlättande bostadsrättslavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lags (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlättelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättslavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättning.

#### **Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten**

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

#### **§ 13 UNDERHÅLLSPLAN**

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

#### **§ 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL**

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

#### **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 § 13 ovan.

#### **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.

#### **§ 15 STYRELSE**

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

Styrelsen skall arbeta för studie- och fridsverksamhet och lösa frågor i samband med skötselns 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.

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 mandatiden 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. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som skall ersättas.

#### **Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav**

• Styrelsen skall bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter som utses enligt följande:

1. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.
2. Föreningsstämman utser två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och högst sex (6) suppleanter.

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 utsetts att företräda Riksbyggen i föreningens verksamhet. Den som är underdräng eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

#### **Ordförande, sekreterare och studieorganisatör**

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 och i förekommande fall studieorganisatör utses.

#### **Styrelsens beslutsförfarande**

Styrelsen är beslutsförfarande 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 röstar, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförfarandet 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.

#### **Firmateckning**

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

#### **Sammanträde**

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.

#### **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.

#### **Beslut om inteckning m m**

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

#### **Beslut om uryttring av föreningens fastighet/tomtträtt m m**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningssammans be-myndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt.

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

#### **Besiktningar**

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

#### **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.

#### **§ 16 RÄKENSKAPSFÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1 juli t o m 30 juni.

#### **§ 17 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.

#### **§ 18 REVISORER**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningssammanträden för tiden fram till dess nästa ordinarie sammanträden två revisorer och 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.

#### **§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING**

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

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska för-ningars förskriften revisionsberättelse till föreningssammanträdet.

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

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens för-valtningsberättelse skall styrelsen avge skriftlig förklaring till sammanträdet.

#### **§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA**

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningssammanträdet.

#### **§ 21 FÖRENINGSSAMMANTRÄDE**

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

Extra sammanträden skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådana sammanträden skall även hållas när det för uppgifter 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.

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

## § 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Annåtlan 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 stadgennlig 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 föreningsstämma i stadgennlig 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 utlysits och vilka angivits i kallelsen.

## § 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSGSTÄMMA

### Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom förenings hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

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

### Extra stämma

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

## § 24 MOTIONER

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

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärenden som annåtts i denna ordning.

## § 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSGSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Röst rätt på föreningsstämma har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 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

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

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



## § 26      **BESLUT VID FÖRENINGSSÄMMANNA**

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

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.

## § 27      **BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSÄMMANNA           MED KVALIFICERAD MAJORITET**

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

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållande mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enligt 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 förhållande mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enligt 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 innebär 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 första stycket 2 eller 4.

## § 28      **ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

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

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fördras 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, fördras 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.

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet skall vara giltigt att Riksdagen skall godkänna detsamma enligt § 46 nedan.

## § 29      **REGISTRERING AV STADGEÄNDRING**

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

## § 30      **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. 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 skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

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

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskiktet samt underliggande skikt som krävs för att anbrinna ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- 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
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslistor, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stucaturer

- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målnings)
- varmvattenberedare
- säkringskåp och därtillräknade synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningssister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

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

#### **Balkong, allan, takterrass**

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

#### **Vätutrymmen och kök**

Beträffande vätutrymmen 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 klänring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vittvaror och sanitetsporسلن
- rensning av golvbrunn, silt och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- vittvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationsystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och bytce av filter)

#### **Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvar för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvar för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målnings.

#### **Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

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

#### **Reparationer p g a brand- eller vattenledningskada**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummeelse, eller
2. vårdslöshet eller försummeelse av
  - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
  - 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 försummeelse 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.

#### **Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt fösjöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetilfallet.

#### **§ 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRUST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 30 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.

#### **§ 32 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 ska alltid utföras fackmannamässigt.

### § 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

**Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet**

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

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehålls 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 träffats svarar bostadsrättshavaren för,
- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

#### **Sundhet, ordning och skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars förämnas deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tillås. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller 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 tillsägelse.

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

### § 34 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 § 31. När bostadsrättshavaren har avsett sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall

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

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

### § 35 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.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehålls av en kommun eller ett landskap.

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 beaktansvärda 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 innehålls 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.

### § 36 INNEBÖENDE

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

### § 37 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 tillhandahållat formulär användas.

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

#### **§ 38 HÄVNING AV UPPLÄTTELSEAVTALET**

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillrättas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmängning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

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

#### **§ 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT**

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

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.

#### **§ 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehålls med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 42 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning.

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,

1 a. 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 eller förfallodagen,

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

3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §§,

4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns öhyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren

genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns öhyra i lägenheten bidrar till att öhyran sprids i huset,

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 33 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7 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

8 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 7 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.

#### **§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren läter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkt 2 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 40 § 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrettats enligt 33 § 5 stycket punkten 2.

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 40 § 5 även om någon tillsägelse och 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 § 35.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 40 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning, får

han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyflynderätten är förverkad på grund av sådana strskilt allvariga störningar i boendet som avses i § 33 sjätte stycket.

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 40 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 40 § punkt 8 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 angåtts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning in till dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förhållandet har avslutats på något annat sätt.

#### **§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSEKAD ÅRSAVGIFTSBETALNING**

Är nyflynderätten enligt 40 § 1 a 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 a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underretteelse 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 underretteelse 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 avlysning 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 40 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

#### **§ 43 SKYLDCIGHET ATT AVFLYTTA**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 2, 3 eller 7, 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 40 § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 40 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 42 §

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

En uppsägning skall vara skriftlig.

#### **§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § 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 kronofogdenyndigheten eller ansökan av bostadsrättsförelingen.

#### **§ 45 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur Riksbyggen ekonomisk förening blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

#### **§ 46 SÄRSKILT KRAV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

För ändring av dessa stadgar erfordras godkännande av Riksbyggen

§ 47 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMAVARNA

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 brevvinkast/lådor.

§ 48 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

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

§ 49 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvångande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Allt ovanstående stadgar blivit antagna av Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Mjölbyhus nr 4 vid ordinarie stämman 2004-11-03 och vid ordinarie stämman 2005-11-09  
intygas härmed

Linköping den 2005-11-09.

  
Göran Andersson,  
  
Janne Lindholm,

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm 2005-10-15

Riksbyggen ekonomisk förening

  
Maria Rasmussen  
enligt fullmakt