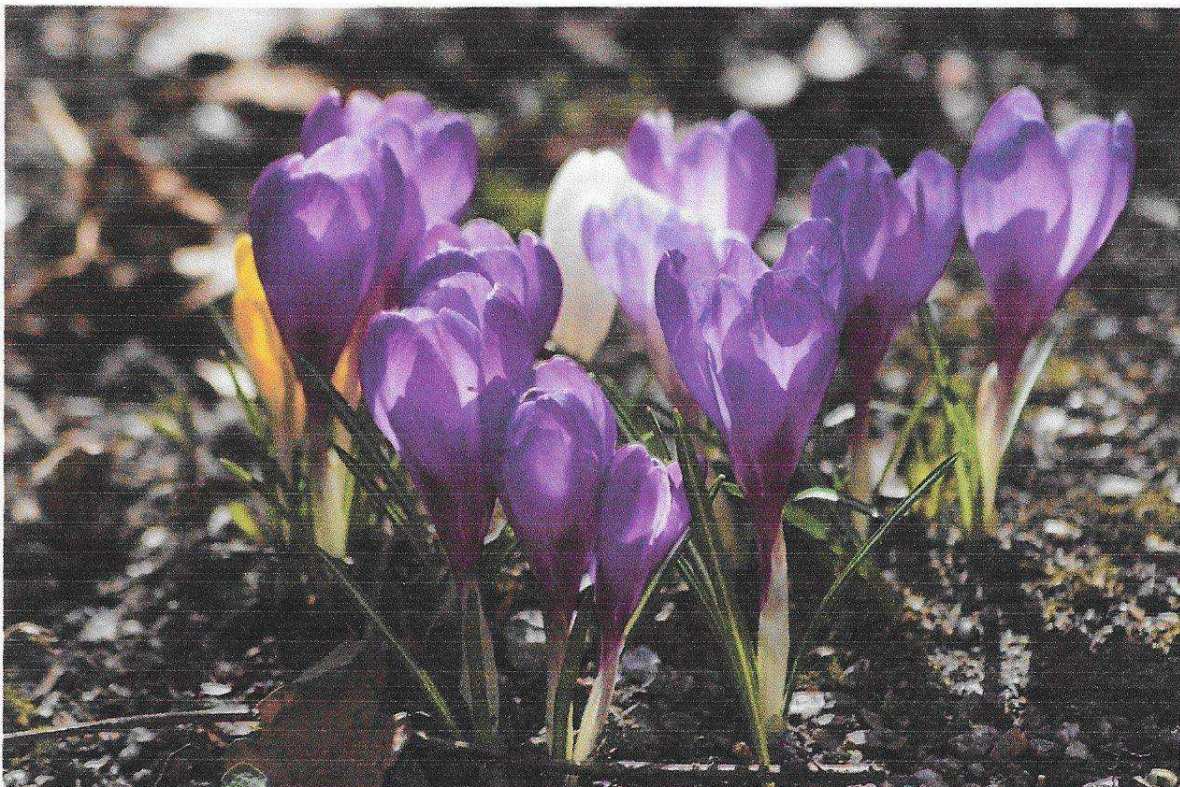


STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Dirigenten 7

716401-9486



Innenalistorückning

OM FÖRENINGEN

§ 1 Firma, ändamål och säte

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 2 Upplåtelsens omfattning m m

§ 3 Definition av grundläggande begrepp

§ 4 Föreningens medlemmar

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 7 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 8 Överlåtelseavtal

§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, avgift m m

Insats och överlåtelseavgift

Årsavgift m m

betalning av årsavgift

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Särskild debitering

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten

UNDERHÅLL OCH FONDERINGAR

§ 11 Underhållsplan

§ 12 Fonder för underhåll

Yttre fond

Inre fond

Avsättning till fond för planerat underhåll

Avsättning till fond för bostadsrättshavarens underhåll

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 13 Styrelse

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt val

Ordförande, sekreterare och studieorganisatör

Styrelsens beslutsföret

Firmateckning

Styrelsesammanträde

Protokoll

Beslut om inteckning m m

Beslut om avyttring av föreningens fastighet m m

Besiktningar

Likhetsprincipen

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 14 Räkenskapsår

§ 15 Årsredovisning

§ 16 Revisorer

§ 17 Revisorerens granskning

§ 18 Valberedning

§ 19 Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig för medlemmarna

§ 20 Föreningsstämma

§ 21 Dagordning vid föreningsstämma

§ 22 Kallelse till föreningsstämma
Extra stämma

§ 23 Protokoll vid föreningsstämma

§ 24 Motioner

§ 25 Rösträtt på föreningsstämma
Ombud
Biträde

§ 26 Beslut vid föreningsstämma

§ 27 Beslut som alltid ska fattas med kvalificerad majoritet

STADGAR

§ 28 Ändring av dessa stadgar

§ 29 Registrering av stadgeändringar

BOSTADSRÄTTSPRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar
Till lägenheten hör bland annat

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 33 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

§ 34 Reparationer pga brand- eller vattenskada

§ 35 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens
bekostnad

§ 36 Ändring av bostadsrättslägenhet

§ 37 Lägenhetens användning
Bostadslägenhet får endast användas för det avsedda
ändamålet
Sundhet, ordning och skick

§ 38 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet

§ 39 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

§ 40 Inneboende

§ 41 Avsägelse av bostadsrätt

§ 42 Hävning av upplåtelseavtal

§ 43 Föreningens legala panträtt

§ 44 Förverkande av nyttjanderätten

§ 45 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m m

§ 46 Återvinning vid försenad
årsavgiftsbetalning

§ 47 Skyldighet att avflytta

§ 48 Tvångsförsäljning

§ 49 Meddelanden till medlemmarna

SÄRSKILDA BESLUT

§ 50 Föreningens upplösning

§ 51 Annan lagstiftning

OM FORENINGEN

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Dirigenten 7, organisationsnummer 716401-9486.

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 inget annat avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

OVERGANG AV BOSTADSRATT OCH MEDLEMSKAP

§ 2 Upplåtelsens omfattning m m

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

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 ska användas som komplement till nyttjandet av bostadsrätten.

§ 3 Definition av grundläggande begrepp

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk person eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta en 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 eller hon kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Endast myndiga personer kan godkännas som medlemmar i föreningen.

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

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

§ 6 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/henne som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent avser att bosätta sig i bostadsrättslägenheten 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 ska tillämpas.

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

§ 7 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 9 andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 8 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av juridisk behörig säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset och tillträdesdatum. Motsvarande ska 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 istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som 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 så hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen 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 den juridiska personens räkning.

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

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från

uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid:

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

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

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar 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, bolagskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, avgift m m

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

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

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

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

- **Insats och upplåtelseavgift**

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.

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

- **Arsavgift m m**

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

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring (tex TV) kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

- **Betalning av årsavgift**

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

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalning. 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.

- **Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

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

Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavaren 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 fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

- **Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av köparen av bostadsrätten och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

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

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

- **Ovriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten**

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme eller dylikt, utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken eller annan lagstiftning.

Föreningen får dock ta ut kostnader för att åtgärda brister som orsakats av den boende eller besökare till boende på grund av skadegörelse eller slarv.

UNDERHÅLL OCH FONDERINGAR

§ 11 Underhållsplan

Styrelsen ska

- upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.
- Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhållet.
- Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 12 Fonder för underhåll

• Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

• Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsföreningen, med avdrag för gjorda uttag. Uttag ur inre fonden ska godkännas av styrelsen.

• Avsättning till yttre fond för planerat underhåll

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

• Avsättning till fond för bostadsrättshavarens 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.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 13 Styrelse

Föreningens angelägenheter ska 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.

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 föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning som beslutas vid konstituerande styrelsemöte.

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

- **Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt val**

Styrelsen ska bestå av 3-7 styrelseledamöter och 2-4 styrelsesuppleanter där föreningsstämman utser samtliga.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillika bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant. Ej heller kan någon väljas om hushållet inte har betalat avgiften för bostadsrätten.

- **Ordförande, sekreterare och studieorganisatör**

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska 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 ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare och i förekommande fall studieorganisatör utses. Styrelsen ska fördela övriga arbetsuppgifter.

- **Styrelsens beslutsföret**

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsföret att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet. När minsta antal ledamöter (3 stycken) är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

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

- **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två (2) styrelseledamöter i förening.

- **Styrelsesammanträde**

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när det behövs.

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

- **Protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska justeras och undertecknas, förutom av protokollföraren och ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser vid respektive möte.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll från styrelsens sammanträden ska föras i nummerföljd och förvars i original på betyggsätt och får ej gallras.

- **Beslut om inteckning m m**

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

- **Beslut om avyttring av föreningens fastighet m m**

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

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

- **Besiktningar**

Styrelsen ska årligen företa ordinarie besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för. I årsredovisningens förvaltningsberättelse ska redogörelse lämnas för årets underhåll och kommande års planerade underhåll 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.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 14 Räkenskapsår

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

§ 15 Årsredovisning

Styrelsen ska senast sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 16 Revisorer

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 vid behov en revisorsuppleant, av vilka en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd revisor.

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

§ 17 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsordning granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman, som ska ingå i verksamhetsberättelsen.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast 3 veckor före föreningsstämman.

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

§ 18 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandatperioden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av iägst två (2) ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

§ 19 Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig för medlemmarna

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman

§ 20 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

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

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

§ 21 Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokolllorare
5. Val av person som jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. Val av två (2) rösträknare
8. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
9. Framläggande av styrelsens årsredovisning
10. Framläggande av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och suppleanter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda
15. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
16. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorsuppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
22. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1-8, 21-22 ovan förekomma samt endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 22 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus och/eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor. Därvid ska genom hänvisning till § 21 eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska behandlas vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska 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 ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

• Extra stämma

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

§ 23 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. Röstängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. Föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Om röstning skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av protokollförare, stämмоordföranden och av vald justerare.

Senast tre (3) veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Protokoll ska förvaras betryggande och får ej gallras.

§ 24 Motioner

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

§ 25 Rösträtt på föreningsstämma

På föreningsstämman 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.

• Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig undertecknad och daterad 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/registerad partner, sambo eller 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 eller myndiga barn.

§ 26 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmodföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna.

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 personal begär sluten omröstning.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 27 Beslut som alltid ska fattas med kvalificerad majoritet

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

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
 - a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska 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, ska 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, ska 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, ska 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 ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

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

STADGAR

§ 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 två tredjedelar (2/3) av de röstberättigade på den senare stämman gått med på beslutet.

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

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

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

§ 29 Registrering av stadgeändringar

Ett beslut om ändring av stadgarna ska snarast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostad.

Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. Bostadsrättshavarens namn och personnummer
4. Insatsen för bostadsrätten
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
6. Datum för utfärdandet

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

iii lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten. exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, tvätt- och diskmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. insida av lägenhetens ytterdörr samt beslag, ringklocka, tätningslister, låsanordningar som inte ingår i föreningens låssystem samt nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
8. lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
9. målning av radiatorer och värmeledningar
10. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
11. armaturer för vatten (blandare, kranar, kranbröst, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
12. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
13. spiskåpa och ventilationsdon som är en del av husets ventilationssystem. Om spiskåpan ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrvtare samt rengöring och byte av filter. Installation av anordning som påverkar husets ventilation är inte tillåtet (motordriven fläkt eller kolfilterfläkt)
14. säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
15. brandvarnare

ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet och att bekosta åtgärderna.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tolja de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. För vissa åtgärder i lägenheten krävs tillstånd av styrelsen.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för:

1. reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, el, och vatten samt ventilation som föreningen försett lägenheten med som inte är synliga i lägenheten samt anordningar för informationsöverföring
3. underhåll och reparationer av lägenhetens ytterdörr inkl gångjärn och låsanordningar som ingår i fastighetens låssystem

- underhållsansvaret för ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och utvändiga staket, utsida av balkongen
- 5. vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för maintain.

Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

§ 33 Bostadsrättshaverens 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.

§ 34 Reparationer pga brand- eller vattenskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada (skada pga utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- egen vårdslöshet eller försummeise.
- vårdslöshet eller försummeise av
 - någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma
 - någon annan som är inrymd i lägenheten
 - någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummeise 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 ska ansvara för.

§ 35 Föreningens rätt att avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt bostadsrättshavarens ansvar i sådan utsträckning att annan 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.

§ 36 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 eller vatten
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.

§ 37 Lägenhetens användning

- Bostadsrättslägenheten får endast användas för avsedda ändamål

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 ska vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

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

Om ingen annan överenskommelse träffas svarar bostadsrättshavaren för

- kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som pareras 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 ska han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska 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/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådan störningar i boendetska 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 behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 38 Föreningens rätt till tillträde i lägenheten

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. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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/hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 39 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 skriftliga 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 antagit medlemm i föreningen
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen och vem som kommer att bo i lägenheten.

vagrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse tar bostadsrättsnavaren ändå uppåt lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättsnavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 40 inneboende

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

§ 41 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättsnavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsnavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter två (2) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättsnavaren.

§ 42 Hävning av upplåtelseavtal

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

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

§ 43 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31 § bostadsrättslagen.

§ 44 Förverkande av nyttjanderätten

Förverkandegrund:

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättsnavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är villande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta. Se §38.

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

10. Brottsligt förfarande

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 om lägenheten används för utlösande sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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 9 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.

5 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelser m m

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-6 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på det förhållande som avses.

Punkt 2

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden. en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

§ 45

Bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förhållandet har angivits till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning inntill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förhållandet har avslutats på något annat sätt.

§ 46 Atervinning vid försenad årsavgiftsbetalning

Ar nyttjanderätten enligt § 44 punkt 2 förverkad på grund av dröjsmal med betalning av årsavgift, och om föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, tar denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

- 1) om avgiften – när det är fråga om en bostadsrättslagens – betalas inom tre veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap § 27 och § 28 bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
- 2) om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap § 27 och § 28 bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala årsavgiften inom denna tid

Ar det fråga om en bostadsrättslagens har 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 avvisning 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 § 44 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§ 47 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 44 punkt 1, 6-8 eller 10 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 44 punkt 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadskortet som inträtt närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten anger något annat, eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 46 punkt 2 om bestämmelserna i tredje stycket är tillämpliga.

En uppsägning i andra fall av orsak i § 44 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 46

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

§ 48 Ivangstorsalining

Om bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 43, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något

annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Om kronofogdemyndigheten inte lyckas sälja bostadsrätten tillfaller den föreningen.

§ 49 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelande till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 50 Föreningens upplösning

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna (andelar i fastigheten).

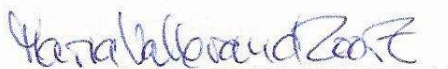
§ 51 Annan lagstiftning

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 tvingande lag ska lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningsstämman vid två på varandra följande föreningsstämmor,

Vid extra stämma 2022-05-22 och vid ordinarie stämma 2022-06-19 intygas härmed

Eskilstuna 2022- 06-19



Maria Valbrand Zoort



Ingrid Wadin