

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Johanneberg 1937 i Göteborg

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### Föreningens firma, ändamål och säte

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Johanneberg 1937 i Göteborg. Organisationsnummer är 757200-8899.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning för att därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att hyra ut lokaler, främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till lägenheterna och lokalerna.

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborg.

### Bostadsrätt och bostadsrättshavare

- § 2 Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

- § 3 Inträde i föreningen kan beviljas den som, om tillämpligt, är medlem i av föreningen anvisad samverkansorganisation och som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

- § 4 Fråga om att anta en medlem beslutas av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.
- § 5 Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med § 1 rätt att vägra medlemskap.

### Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

- § 6 En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

### Rätt att utöva bostadsrätten

- § 7 Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva

bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex 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.

## Formkrav vid överlåtelse

§ 8 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid överlåtelse bör bostadsrättsföreningens formulär användas.

## Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 9 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## FÖRENINGSPÅGÅR

### Föreningens organisation

§ 10 Föreningens organisation består av:

1. föreningsstämma
2. styrelse
3. revisorer
4. valberedning

### Räkenskapsår och årsredovisning

§ 11 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari- 31 december. Senast den 31 mars varje år skall styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### Föreningsstämma

§ 12 Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel samtliga röstberättigade. I begäran skall anges vilket ärende som önskas behandlat.

### Kallelse till föreningsstämma och övriga meddelanden till medlemmar

§ 13 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
  - a. föreningens försättande i likvidation
  - b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra viktiga meddelanden (ex. ordningsföreskrifter) till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev/utskick. Föreningens webbsidor ska i samband med detta uppdateras med samma information. För övriga meddelanden används föreningens elektroniska informationskanaler.

## Motionsrätt

§ 14 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 31 mars.

## Dagordning för stämma

§ 15 På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar – röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning för kommande mandatperiod
13. principer för andra ekonomiska ersättningar
14. val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisorer och suppleanter
16. val av valberedning
17. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i samverkansorganisationer
18. övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. övriga ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om stämman kräver lång tid ansvarar styrelsen för att utnyttja möjligheten till pauser och till att ajournera

mötet till annat tillfälle. Under punkten "Övriga ärenden" i årsstämmans dagordning kan medlemmarna anmäla punkter till styrelsen som de önskar ta upp på stämman i mån av tid.

## Röstning och rösträtt

§ 16 På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## Ombud och biträde

§ 17 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## Beslut vid stämma

§ 18 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 19 Om ett beslut som fattats på föreningsstämma 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.

§ 20 Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur samverkansorganisation blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor.

## Valberedning

§ 21 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma. En aktiv valberedning skall eftersträvas av förening såväl som av styrelse. Om förändringar till nästa ordinarie stämma sker i valberedningens konstitution, om valberedningen avbryter sitt arbete eller om andra viktiga förändringar inträffar, är valberedningen skyldig att informera medlemmarna om det inträffade. Endast den som fysiskt bor i föreningen får ingå i valberedningen.

## Protokoll

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

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in

3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot eller de ytterligare ledamöter, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

## Styrelse

- § 23 Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Vid medlemskap i samverkansorganisation utses en ledamot och högst en suppleant av styrelsen för denna. Övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

## Konstituering och firmateckning

- § 24 Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Ansvar för områden såsom ekonomi, fastighetsfrågor, IT samt studier och aktiviteter fördelas. Styrelsen utser minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

## Beslutförhet

- § 25 Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## Avyttring, till- och ombyggnad

- § 26 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 39. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

## Revisorer

- § 27 Revisorer ska till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Minst en av revisorer ska vara godkänd eller auktoriserad. Övriga revisorer ska ha för uppdraget nödvändig kompetens. Revisorer ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 april. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorer i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

## Avgifter till föreningen

- § 28 Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje

kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

- § 29 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

## Underhållsplan

- § 30 Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

## Besiktning

- § 31 Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Fonder

- § 32 Inom föreningen skall finnas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 30. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet kan, efter erforderlig underhållsfondering, avsättas till dispositionsfonden.

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### Utdrag ur lägenhetsförteckning

- § 33 Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt
1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
  2. dagen för registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
  3. bostadsrättshavarens namn
  4. insatsen för bostadsrätten
  5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 34 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta

åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 39 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

**Bostadsrättshavarens** underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bl.a.:

- yttskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa yttskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- icke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida; vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m. samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
- målning av radiatorer och värmeledningar
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, rensning av golvbrunn och vattenlås
- kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt; installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- elektrisk golvvärme
- handdukstork
- egna installationer

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående åtgärda brister som medför ökade kostnader för föreningen, ex. rinnande toalett eller läckande kranpackningar.

**Bostadsrättsföreningen** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för ventilationskanaler och ventilationsanordningar som föreningen försett lägenheten med.

- § 35 Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 34 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.
- § 36 Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.
- § 37 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.
- § 38 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 34 och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- § 39 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
  3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärden är till skada eller påtaglig olägenhet för föreningen.

- § 40 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 försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta 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 7 kap. 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen. Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

- § 41 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 § 38. När



bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 42 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid. Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt 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 av hyresnämnden 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. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

§ 44 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

§ 45 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte, som angetts i denna.

## **Förverkandeanledningar**

§ 46 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 34 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
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 38 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
9. 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
10. 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 tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§ 47 Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 48 En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av andrahandsupplåtelse utan tillstånd får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

## Förfarande vid förverkande

§ 49 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 46 p 1–5 eller 9–10 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

§ 50 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 46 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 51 Är nyttjanderätten enligt § 46 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid
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 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 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

§ 52 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning är han eller hon skyldig att flytta vid den tidigaste tidpunkt som gällande lagstiftning medger.

## **Vissa övriga meddelanden**

§ 53 Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 7, § 36, § 38 och § 46, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

## **Tvångsförsäljning**

§ 54 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 46, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 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 anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

## **AVSLUTANDE BESTÄMMELSER**

### **Upplösning**

§ 55 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2006-01-26 och vid ordinarie föreningsstämma 2006-05-04.