

# **Brf Göteborgshus nr:58**

Stadgar

## **§ 1 Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Riksbyggens bostadsrättsförening Göteborgshus nr: 58

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 Göteborgs 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 bostadsrättsinnehavare 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.

## **§ 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 utgöres av

Riksbyggen ekonomisk förening, i fortsättningen endast betecknat Riksbyggen.

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 avgöres av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar, och i bostadsrättslagen

Styrelsen är skyldig 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 de ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet

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

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



## § 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 bostadsrättsinnehavare. 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 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 bostadsrättsinnehavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet övergått till någon annan närstående person, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren

## § 9 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 skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 11 andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem

En överlåtelse som avses i § 11 sjätte (6:e) stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

## § 10 Överlåtelseavtal

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

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

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två (2) år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse bör av Riksbyggens tillhandahållet formulär användas.

## § 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättsinnehavare till en ny medlem, får denna 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 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare 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 någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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 tvångsförsälas 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 inte är avsedd för fritidsändamål.

## § 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt (forts.)

Samtycke behövs dock inte vid.

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

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, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

## § 12 Insatser avgifter m.m.

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

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

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättsinnehavarna

Insats och upplåtelseavgift: Ändring av insats skall alltid beslutas i föreningsstämma

Årsavgift m.m.: Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att det 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 bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift i förskott, fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartalets början. Om bostadsrättsinnehavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättsinnehavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank, post eller girokontor eller via Internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av den förmedlande kontoret.

## § 12 Insatser, avgifter m.m. (forts.)

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning: Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenat betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättsinnehavare 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 och pantsättningsavgift: Om inte styrelsen beslutar annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt at ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättsinnehavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och ett halvt (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättats om pantsättningen.

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten: För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme 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 fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättsinnehavarnas 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 bostadsrättsinnehavarnas underhåll: Bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättsinnehavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

## § 15 Styrelse

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen skall arbeta för studie och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötseln af föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas. Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år. Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter. För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamot eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmaste 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 bostadsrättsinnehavarens familjehushåll, och som är bosatt i föreningens hus, eller person som utsetts att företräda Riksbyggen i föreningens verksamhet. Den som är underårig, eller försatt i konkurs, eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

## § 15 styrelse (forts.)

Ordförande, sekreterare och studieorganistatör: 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 studieorganistatör utses.

Styrelsens beslutförhet: Styrelsen är beslutför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutförheten 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 firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två (2) 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.

## § 15 styrelse (forts.)

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

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/ er, tomträtt m.m.: Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till och eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar: Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom 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 Räkenskapsår**

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

## § 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 föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorsuppleanter, av vilka en (1) revisor och en (1) suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant

## **§ 19 Revisorernas granskning**

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed. Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman. Revision skall vara verkställd och berättelse därutöver 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 förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman



## **§ 20 Årsredovisning och revisionsberättelse till medlemmar**

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1)

## § 21 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs en revisor eller av minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen. Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande, eller vid förfall för denne annan person som styrelsen därtill utser.

## § 22 Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

A: Stämmans öppnande

B: Fastställande av röstlängd

C: Val av stämмоordförande

D: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

E: Val av en (1) person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

F: Val av rösträknare

G: Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

H: Framläggande av styrelsens årsredovisning

I: Framläggande av revisorernas berättelse

J: Beslut om fastställande av resultat och balansräkning

K: Beslut om resultatdisposition

L: Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna

M: Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

N: Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, och suppleanter, revisorer och valberedning. Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

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 revisorsuppleanter

R: Val av valberedning

S: Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

T: Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt A-G samt T ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

## § 23 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie stämma: Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/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 (2) stämmor får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilka 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 utlyses skall anges.

## **§ 24 Motioner**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning

## § 25 Rösträtt på föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en (1) 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 dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en (1) medlem.

### **Ombud får endast vara**

1. Annan medlem
2. Medlemmens make/ registrerad partner
3. Sambo
4. Närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde: En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett (1) biträde

### **Biträde får endast vara**

1. Annan medlem
2. Medlemmens make/ registrerad partner
3. Sambo
4. Föräldrar
5. Syskon
6. Barn

## § 26 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften ( $\frac{1}{2}$ ) av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgöres valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag. Alla omständigheter vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

## § 27 Beslut som alltid skall fattas av föreningsstämma 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 förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättsinnehavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar (2/3) av de berörda bostadsrättsinnehavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden
  - 1a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättsinnehavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte kan uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar (2/3) 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 bostadsrättsinnehavare.
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/tillbyggnad, skall bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar (2/3) av de röstande 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 (2/3) av bostadsrättsinnehavarna 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 (1) stycket, två (2) eller fyra (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 (2) på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar ( $2/3$ ) av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst tre fjärdedelar ( $3/4$ ) av de röstande på den senare stämman är 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 detta beslut. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättsinnehavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet skall vara giltigt att Riksbyggen skall godkänna detsamma enligt § 45 nedan

## **§ 29 Registrering av stadgeändring**

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

## § 30 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationskyldighet. Bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för följande utrustning/ funktioner i lägenheten omfattar bl.a. följande.

1. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
2. Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
3. Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga.
4. Ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
5. Till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätninglistor, låsanordningar
6. Lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
7. Lägenhetens inredningar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
8. Radiatorer. Beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
9. Varmvattenberedare
10. Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
11. Brandvarnare
12. Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och armaturer.
13. Tätninglistor, motsvarande galler för balkong och altandörrar

## § 30 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter (forts.)

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

### **Balkong, altan, takterrass**

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

### **Våtutrymmen ock kök**

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättsinnehavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a.

1. Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
2. Inredning och belysningsarmaturer
3. Vitvaror och sanitetsporslin
4. Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
5. Tvätt och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
6. Köksfläkt och ventilationsdon. Om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättsinnehavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.

## § 30 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter (forts.)

### **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 (1) lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret 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 underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättsinnehavaren svarar dock för målning.

### **Bostadsrättsinnehavarens skyldighet att anmäla brister**

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

### **Reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada**

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom

1. Egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
  - 2a. Någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
  - 2b. Någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
  - 2c. Någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning

## § 30 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter (forts.)

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

### **Ersättning för inträffad skada**

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

## **§ 31 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättsinnehavarens bekostnad**

Om bostadsrättsinnehavaren 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 uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad

## § 32 Ändring av lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren 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

Bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

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

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättsinnehavaren för

1. Kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål
2. Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter.
3. Kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheter
4. Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

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

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall 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. Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla regler som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt bostadsrättslagen

## § 33 Lägenhetens användning (forts.)

### **Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen**

1. Ge bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättsinnehavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta 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 bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

## § 35 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren 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 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

## **§ 36 Inneboende**

Bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbyggen särskilt tillhandahållet formulär användas.

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

## **§ 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 utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

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

## § 40 Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 40 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelsavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
    - 1a. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en (1) vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två (2) vardagar efter förfallodagen
  2. Om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
  3. Om lägenheten använts i strid med § 33 eller § 36
  4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
  5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavare
  6. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han kan inte visa en giltig ursäkt för detta
  7. Om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som gör utöver den han skall göra enligt bostadsrättslagen, och de 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.
- nNyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren är en kommun eller ett lansting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren låter 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 bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt § 40 punkt 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt § 33 5.e stycket punkten 2

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 40 punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 35.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 40 punkterna 1-3 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får han/hon därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 33 sjätte (6) stycket.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 40 punkt 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 40 punkt 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

## **§ 41 Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse m.m. (forts.)**

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 40 punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller den rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

## § 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning

Är nyttjanderätten enligt § 40 punkt 1a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren 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 (3) veckor från det

1a. Att bostadsrättsinnehavaren 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

1b. 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 (2) veckor från det att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i 7 kap § 27 och 28 bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare inte heller skiljas från lägenheten om han/hon har varit förhindrat att betala årsavgiften inom den tid som anges i första (1) 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.

## **§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning**

Vad som sägs i första (1) stycket gäller inte om bostadsrättsinnehavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 40 stycke 1a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje (3) vardagen efter utgången av den tid som anges i första (1) stycket, eller andra (2) stycket

## § 43 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 40 1, 4-6.e eller 8:e stycket, är han/hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i § 40 2,3 eller 7:e stycket, får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom/henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 40 stycke 1a och bestämmelserna i § 42 tredje (3) stycket är tillämpliga.

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

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

En uppsägning skall vara skriftlig

## § 44 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättsinnehavaren 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, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

## § 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 (2) på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar (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 medlemmarna**

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor

## **§ 48 Föreningens upplösning**

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommit överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna 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 bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla