

# Stadgar För Bostadsrättsföreningen Axet

## Föreningens firma och ändamål

### 1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Axet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens säte

### 2§

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Mölndal.

## Medlemskap

### 3§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10(paragraf) bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgör frågan om medlemskap. Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgifter om grundavgiften för bostadsrätten, eventuellt upplåtelseavgift, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Juridisk person kan vägras inträde i föreningen

### 4§

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

## Avgifter

### 5§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutats av föreningsstämma.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt ekonomisk plan. I årsavgiften ingår föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fond för ytterligare enligt § 6.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott 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 obetalde avgiften från förfallodatum till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavare med belopp om maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sättet styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-avisering, postgiro eller bankgiro.

## Fonder

### 6§

Inom föreningen skall bilda följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

- Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

## Styrelse

### 7§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöten samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtigit väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därast den långivande myndigheten så prövar lämplig, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör. Denna skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid

chs 15

besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

#### **Konstitution och beslutsförhet**

##### **8§**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsmässig när det vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledmöter. För giltigheten av fattade beslut fodras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fodrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

#### **Firmateckning**

##### **9§**

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i föreningen teckna föreningens firma.

#### **Avyttring m.m.**

##### **10§**

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen och firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### **Räknespår**

##### **11§**

Föreningens räkneskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### **Styrelsens åliggande**

##### **12§**

Det åligger styrelsen

*att* avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamhet under året (Förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkneskapsårets utgång (balansräkning),  
*att* upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkneskapsåret,  
*att* minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktning och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,  
*att* senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkneskapsåret samt  
*att* senast två vecka innan ordinarie föreningsstämma tillätta medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### **Revisor**

##### **13§**

Revisorerna skall vara minst en och högst två jämte högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen. Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

#### **Föreningsstämma**

##### **14§**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättiga medlemmar.

#### **Kallelse till stämma**

##### **15§**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse för föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem som inte bor föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delgen genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse till ordinarie eller extra stämma skall ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

#### **Motionsrätt**

##### **16§**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sinn begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelse till stämma.

ChS 15



## Dagordning

### 17§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämma
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärenden enligt § 16
18. Stämmans avslutande

på extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## Protokoll

### 18§

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokollet skall förvaras betryggande.

Vid stämma skall fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## Röstning, ombud och biträde

### 19§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

Om föreningsstämman avhålls innan det att bostadsrättsföreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmar vara ombud. Ombudet vid sådan föreningsstämma kan företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

I vissa frågor, bl.a. när det gäller ändringar av stadgar fodras ibland högre majoritet enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

## Överlåtelse av bostadsrätt

### 20§

Ett avlat 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 om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

### 21§

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvara bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt

chw CS

medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, för föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning. (8 kap, bostadsrättslagen 1991:614)

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap, bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex 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 (1991:614) för den juridiska personens räkning.

## 22§

Den som bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## 23§

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem för fören ingen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för innehavarens räkning.

## 24§

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## Avsägelse av bostadsrätt

### 25§

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 månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 26§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av av sevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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

### 27§

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annat 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.

### 28§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av följande inom lägenheten:

\* Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och el, till den del dessa är synligt belägna inom lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet.

\* Insidan av ytterdörren till lägenheten samt tillhörande ringklocka, lås inkl. nycklar. Ytbehandlingen av utsidan av ytterdörren svarar dock Bostadsrättsföreningen för.

\* Alla icke bärande innerväggar samt ytskikt, lister, foder samt stuckaturer på rummens alla väggar, golv och tak, iförkommande fall även underliggande sand. I våtutrymmen svarar bostadsrättshavaren dessutom för underliggande fuktspärr.

\* Innerdörrar

\* Ytbehandling av insidan av fönster och altandörrar. Fönster- och dörrglas samt beslag av handtag. Ytbehandling av utsidan av fönster, balkong samt altandörrar svarar dock bostadsrättsföreningen för.

\* Beträffande eldstäder svarar bostadsrättshavaren utöver reparationer och underhåll även att erforderliga myndighetskrav för erhållande av eldningsstillstånd utförs.

I badrum, duschrum och annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver för följande:

CS

chs



\* Inredning och belysningsarmatur

\* Vitvaror, sanitetsporslin

\* Rensning av golvbrunn samt att ev. klämring är fackmannamässigt monterad

\* Vattenkranar samt avstängningsventiler

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver för följande:

\* Köksinredning

\* Vitvaror, köksfläkt

\* Vattenkranar samt avstängningsventiler

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning samt erforderlig avrinning för dagvatten inte hindras.

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

1. hans el hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som ör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på någon grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brutit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### 29§

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

### 30§

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådant grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämma deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över dessa åligganden fullgörs också av dom som han eller hon svarar för enligt 28§ fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses 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.

### 31§

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i det fall som avses i 26§.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) ev en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller att landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### 32§

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har 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 ha någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

CS  
C/S



## Föreningens rätt att avhjälpa brist

### 33§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28§ 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.

## Tillträde till lägenheten

### 34§

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 33§. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 25§ eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillåtelse till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## Förverkande om bostadsrätt

### 35§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37§ och 38§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insatts 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 eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 29§,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten uppehållits till i andra hand, genom vårdslöhet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäliga dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenhet på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30§ vid användningen 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 bostadsrättshavaren,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34§ och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som som går ut över det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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 betalning.

### 36§

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35§ 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35§ 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. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35§ 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock ej om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 och 32 §

### 37§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 35§ 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilda allvarliga störningar i boendet som avses i 30§ tredje stycket. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35§ 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### 38§

Är nyttjanderätten enligt 35§ 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har fören ingen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna 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 på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 27 och 28§§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på ett sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 27 och 28§§ 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 som 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 avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 35§ 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

CS  
CHS

Underrättelsen enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap. 23§ bostadsrättslagen (1991:614).

#### **Avflyttning**

##### **39§**

såga bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35§ 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 35§ 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det att månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägning sker av orsak som anges i 35§ 2 och bestämmelserna i 39§ tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 35§ 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39§

#### **Uppsägning**

##### **40§**

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

#### **Tvångsförsäljning**

##### **41§**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36§, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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.

#### **Övriga bestämmelser**

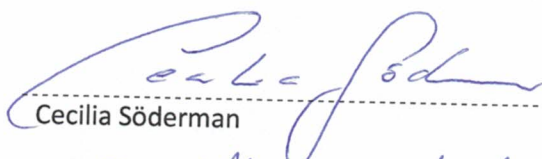
##### **42§**

Vid försäljningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29§ bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

##### **43§**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614).

*Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsmöte 2018-09-09*



Cecilia Söderman



Charlotte Stenfelt