

Stadgar för BRF Länken

BRF Länken
Kristianstadsgatan 20
214 23 Malmö

Registrerades av Bolagsverket 2014-04-26

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	1
§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M	1
§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP	1
§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M	1
§ 5 FÖRENINGENS MEDLEMMAR	2
§ 6 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP	2
§ 7 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	2
§ 8 OGILTIGHET VID VÅGRAT MEDLEMSKAP	3
§ 9 ÖVERLÅTELSEAVTAL	3
§ 10 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	3
Solidariskt ansvar	4
§ 11 INSATS, AVGIFTER M M	4
Insats och upplåtelseavgift	4
Årsavgift	5
Betalning av årsavgift	5
Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning	5
Särskild debitering	5
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	5
Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten	5
§ 12 UNDERHÅLL	6
§ 13 FONDER	6
Fond för planerat underhåll	6
Dispositionsfond	6
§ 14 STYRELSE	6
Styrelseposter	7
Styrelsens beslutsföret	7
Firmateckning	7
Styrelsemöte	7
Protokoll	7
Beslut om inteckning m m	7
Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m	7
Besiktningar	8
Likhetsprincipen	8
§ 15 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING	8
§ 16 REVISORER	8
§ 17 REVISORERNAS GRANSKNING	8
§ 18 TILLGÄNGLIGHET AV ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE FÖR MEDLEMMARNA	9
§ 19 VALBEREDNING	9
§ 20 FÖRENINGSSTÄMMA	9
§ 21 MÖTESORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA	10
§ 22 MOTIONER	10
§ 23 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA	10
Ombud	10
Biträde	11
§ 24 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA	11
§ 25 BESLUT SOM ALLTID SKA FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET	11
§ 26 ÄNDRING AV DESSA STADGAR	12
§ 27 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	12
Våutrymmen och kök	13
Bostadsrättsföreningens ansvar	13
Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	13

Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada	13
Ersättning för inträffad skada	14
§ 28 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD	14
§ 29 FÖRÄNDRING AV LÄGENHET	14
§ 30 LÄGENHETENS ANVÄNDNING	14
Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet	14
Sundhet, ordning och skick	15
§ 31 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET	15
§ 32 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND	16
§ 33 INNEBOENDE	16
§ 34 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	16
§ 35 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET	16
§ 36 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT	16
§ 37 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN	17
§ 38 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M	18
§ 39 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING	19
§ 40 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА	19
§ 41 TVÅNGSFÖRSÄLJNING	19
§ 42 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA	20
§ 43 FÖRENINGENS UPPLÖSNING.....	20
§ 44 ANNAN LAGSTIFTNING	20

Organisationsnummer 769613-6428

Stadgarna antagna 2013-06-27

Stadgarna registrerade hos Bolagsverket 2013-08-01

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Länken.

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, utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 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 ska 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 jämte därtill tillhörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 5 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 6 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han/hon kommer att använda lägenheten för det 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.

§ 7 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem ska tillämpas.

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

§ 8 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 kap 8 bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 10 andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. En överlåtelse som avses i § 10 femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 9 ÖVERLÅTELSEAVTAL

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

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

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

§ 10 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon 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 kap 8 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 kap 8 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

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

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

Samtycke behövs dock inte vid

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

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

Solidariskt ansvar

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

§ 11 INSATS, AVGIFTER M M

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

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

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

Årsavgift

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektricitet osv. kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje ny kalendermånads början.

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 ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare 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 beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande högst två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

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

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

§ 12 UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut för att säkerställa medel för att trygga underhållet. Styrelsen ska även besiktiga föreningens fastighet och egendom varje år.

§ 13 FONDER

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet och en dispositionsfond. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna. Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

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 § 12 ovan.

Dispositionsfond

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 STYRELSE

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

Styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 2 och högst 4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. I möjligaste mån ska styrelsen väljas så att man uppnår en successiv förnyelse, dvs. hela styrelsen bör inte bytas ut samtidigt. Styrelseledamot och -suppleant kan omväljas.

Styrelsesuppleanter ska utöver att fungera som ersättare för styrelseledamöter även fungera som en hjälpande hand för styrelsen och få kallelse som rådgivande funktion till styrelsemöten. Då vakanser uppkommer efter ordinarie styrelseledamöter eller styrelsesuppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt § 11 kap 7 föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller styrelsesuppleant.

Styrelseposter

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen inom sig utse styrelseposter vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare och kassör utses.

Styrelsens beslutsförmåga

Styrelsen är beslutsförmåig om fler än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid styrelsemötet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken fler än hälften av de närvarande styrelseledamöterna röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförmågan att minst 2/3 av hela antalet styrelseledamöter 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 i förening.

Styrelsemöte

Tid och frekvens för styrelsemöten bestäms av styrelsen vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller vid det första styrelsemötet under mandatperioden. Dessutom kan alla styrelseledamöter begära att styrelsen ska sammankallas vid behov. Sådan begäran ska framställas till alla styrelseledamöter med angivande av vilket ärende styrelseledamöten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden ska sammankalla styrelsen om inget annat har beslutats. Styrelsesuppleanter ska även kallas till styrelsemöten.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll. Protokollet ska justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser under styrelsemötet i fråga. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

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/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 (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

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

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 15 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari från och med 31 december. Minst en (1) månad före ordinarie årsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning till revisorn/revisorerna. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 16 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen 1 till 2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter, av vilka en revisor bör vara auktoriserad eller godkänd revisor, vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 17 REVISORERNAS GRANSKNING

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

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

Revision ska vara verkställd och revisionsberättelse inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det att styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Om revisorerna har lämnat särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring av anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 18 TILLGÄNGLIGHET AV ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE FÖR MEDLEMMARNA

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

§ 19 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma väljs en valberedning med en mandattid fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter. Inför ordinarie föreningsstämma ska valberedningen förbereda val av alla poster som behandlas på ordinarie föreningsstämma genom att undersöka och föreslå möjliga kandidater. Valberedningen ska påbörja sitt arbete senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma och inkomma med sitt förslag till styrelsen senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 20 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en mötesordning (se § 21) för föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra (4) veckor före och senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma och en (1) vecka före extra föreningsstämma. Kallelsen ska delas ut som personlig skriftlig kallelse till alla medlemmar. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

Föreningsstämman är beslutsför oavsett hur få medlemmar som är närvarande. Det krävs emellertid att kallelse skett enligt dessa stadgar och att alla ärenden som ska behandlas, utom de obligatoriska, finns med i kallelsen.

Vid föreningsstämmor ska föras protokoll. Det ska tydligt framgå av protokollen om eventuella beslut tagits med enkel majoritet eller kvalificerad majoritet (se § 25). För enkel majoritet krävs minst hälften av rösterna. För kvalificerad majoritet krävs minst två tredjedelar av rösterna.

§ 21 MÖTESORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av mötesordförande
- d) Val av protokollförare
- e) Val av två personer som ska justera protokollet jämte ordföranden och vara rösträknare
- f) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- g) Fastställande av mötesordning
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt hur vinsten/förlusten ska disponeras
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- l) Beslut angående antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- m) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter, även valberedning
- n) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- o) Behandling av hänskjutna frågor från styrelsen och motioner som kommit in från föreningsmedlemmar i behörig ordning
- p) Föreningsstämmans avslutande

§ 22 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad före den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen ska på sätt som anges i § 20 lämna meddelande om ärenden som anmälts i behörig ordning.

§ 23 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska lämna en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda fler än en medlem.

Ombud får endast vara

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara

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

§ 24 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått fler än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som mötesordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte föreningsstämman har beslutat något annat.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 25 BESLUT SOM ALLTID SKA FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska 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 ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlätas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

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

§ 26 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

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

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

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

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

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 27 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

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

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare
- säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Våtutrymmen och kök

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

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- ev. tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter).

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en 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, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

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

Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

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

§ 28 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 27 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans eller föreningens egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 29 FÖRÄNDRING AV LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren ska lämna in kopior på garantier att eventuella större renoveringar i lägenheten har utförts fackmannamässigt. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 30 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den ska vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren för

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

§ 31 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 (se § 27 och 28). Styrelsen ska motivera tillträdet skriftligt. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 32 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt kap 8 bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

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

§ 33 INNEBOENDE

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

§ 34 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter ett (1) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 35 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 36 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 företrädare framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av kap 7 § 31 bostadsrättslagen.

§ 37 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av sista stycket i denna paragraf samt § 38 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

- 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
- 1b. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än två (2) veckor efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten använts i strid med § 27, 29 och 30
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt 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 bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 27, 29 och 30 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragrafer åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 31 och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han/hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 38 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 37 punkterna 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 37 punkt 2 får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt § 37 punkt 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 37 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 ska 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 § 32.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 37 punkterna 1–3 eller 5–7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får han/hon inte därefter 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 § 30 femte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 37 punkt 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 37 punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 37 punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har 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 brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 39 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt § 37 punkt 1b förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

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

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han/han har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförsedd 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 37 punkt 1b, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§ 40 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 37 punkt 1, 4–6 eller 8 är han/hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 37 punkt 2, 3 eller 7 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 § 37 punkt 1b och bestämmelserna i § 39 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 37 punkt 1b tillämpas övriga bestämmelser i § 39.

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

§ 41 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 37 ovan ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt kap 8 bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 42 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

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

§ 43 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

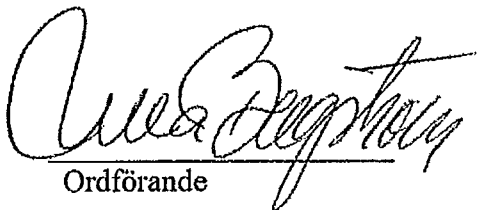
Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

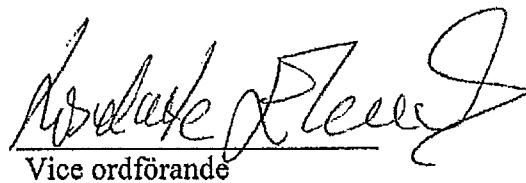
§ 44 ANNAN LAGSTIFTNING

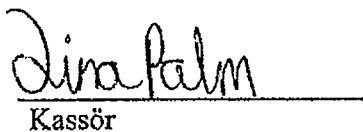
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.

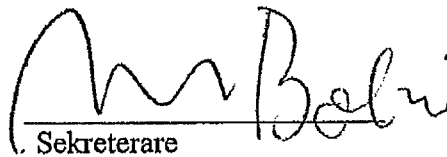
Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Länken vid föreningsstämma 2013-03-07 och vid föreningsstämma 2013-06-27 intygas härmed

Malmö 2013-07-08


Ordförande


Vice ordförande


Kassör


Sekreterare

