allabrf.se



# Stadgar

för

## Bostadsrättsföreningen

Hjälmhugget

764500-3695

BORÅS

Registrerades av Bolagsverket 2011-01-15

allabrf.se

## Namn och ändamål

**§ 1**

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Källhagen i Borås, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.
Styrelsen har sitt säte i Borås kommun.

## Medlem, bostadsrätt och bostadsrättsinnehavare

**§ 2**

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

**§ 3**

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas som komplement tillsammans med huset eller en del av huset.

Bostadslägenhet jämte därtill hörande utrymmen och utrustning samt i förekommande fall mark kallas i fortsättningen enbart lägenhet.

I upplåtelsehandling skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats.

## Medlemmar

**§ 4**

Föreningens medlemmar utgörs av:
Fysisk person som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen anta kommunen eller landstingskommunen – och om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen – annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

För en bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.
Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt eller viss funktion i föreningen, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestämts av styrelsen.

allabrf.se

**Ansökan om medlemskap**
**§ 5**
När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har blivit antagen som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, vanligen inom tre veckor från det att ansökan har inkommit, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, där överlåtelsevillkoren framgår.
Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet eller vid övergång av bostadsrätt i överlåtelseavtalet.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem, skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i 2 kap. bostadsrättslagen och § 53 och 55 i dessa stadgar samt vad som särskilt anges i dessa stadgar.

**Avgifter**
**§ 6**
För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift.

Styrelsen kan besluta om överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften får ej överstiga 2,5% och pantsättningsavgiften högst 1,0% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlade kontoret.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättsinnehavare.

**Insats**
**§ 7**
Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täckas av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsen skall för varje lägenhet stå i samma proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom lägenhetens storlek, läge och relativa standard, tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättsinnehavarna för olika lägenhetstyper.

allabrf.se

**Årsavgift**
**§ 8**
Årsavgifterna fastställs av styrelsen.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insats. De sammanlagda årsavgifterna med övriga intäkter skall ge täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommit i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och för annan lägenhet än bostad.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för bilplatser och andra utrymmen.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättsinnehavare.

**§ 9**
Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, skall försumlig bostadsrättsinnehavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

**Fonder för underhåll**
**§ 10**
Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond för yttre underhåll.

**§ 11**
Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt en upprättad underhållsplan.

**Styrelse**
**§ 12**
Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen 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 genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

allabrf.se

**§ 13**
Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter enligt följande:

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en mandattid om två år i taget. Avgående ledamot och suppleant får omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften vara ett år.

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall väljas lägst en och högst fem styrelsesuppleanter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot.

Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma.

**§ 14**
Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt § 1 bedriver sin verksamhet.
Styrelsen eller stämman utser ordförande.
Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare och eventuellt andra funktioner.
Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande.

**Firmateckning**
**§ 15**
Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

**Sammanträde**
**§ 16**
Ordföranden skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av en styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

**Likabehandlingsprincip**
**§ 17**
Styrelsen eller annan ställföreträdande för föreningen får inte företa åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem, eller någon annan, till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

**Protokoll**
**§ 18**
Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

allabrf.se

**Räkenskapsår**
**§ 19**
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 juli t.o.m. 30 juni.
Styrelsen skall före utgången av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt underskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

**Beslut om inteckning**
**§ 20**
Styrelsen för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända förening dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

**Besiktningar**
**§ 21**
Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och avge redogörelse för vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 38 skall styrelsen anmoda denna att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder.

**Revisorer**
**§ 22**
För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till styrelseledamot eller är besvågrad med en sådan person på så sätt som sägs i 8 kap § 7 1 st 3 pkt i lag om ekonomiska föreningar.

**§ 23**
Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

allabrf.se

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt årsredovisningslagen och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsen ledamöter, samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

**§ 24**
Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom 30 dagar efter det att styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

**§ 25**
Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen, skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

**Föreningsstämma**
**§ 26**
Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det att revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

**§ 27**
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

a) Val av ordförande för stämman
b) Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
c) Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
d) Val av rösträknare
e) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
f) Framläggande av styrelsens årsredovisning
g) Framläggande av revisorernas berättelse
h) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
i ) Beslut om resultat disposition
j) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
k) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
l) Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
m) Beslut om arvoden år styrelseledamöter, suppleanter, revisorer, valberedning samt eventuella andra funktionärer
n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
o ) Val av revisorer och revisorssuppleant
p) I stadgeenlig ordning inkomna ärenden

allabrf.se

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a – e ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

**§ 28**
Kallelse till föreningsstämma skall ske tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma. Kallelsen anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till § 27 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, bör om så erfordras kallas personligen.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.
Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sju dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

**Fördelning av föreningens vinst**
**§ 29**
Föreningsstämman beslutar om föreningens uppkomna vinst efter avsättningar enligt gällande lag och stadgar. Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna.

**Motioner**
**§ 30**
Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 september.

**Rösträtt**
**§ 31**
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem vilken föreningen med stöd av § 47 sagt upp till avflyttning, äger inte rösträtt.

**Ombud och biträde**
**§ 32**
Person som tillhör bostadsrättsinnehavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast en person som tillhör bostadsrättsinnehavarens familjehushåll eller annan medlem får vara biträde.

**Röstning och minoritetsskydd**

**§ 33**

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.
Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

**§ 34**

För att ett beslut på föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande:

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 enhet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättsinnehavarna biträder förslaget.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsinnehavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 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 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och 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 § i lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättsinnehavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

**Ändring av stadgar**

**§ 35**

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

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall 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.

**Registrering**

**§ 36**

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos registrerande myndighet. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. Till anmälan skall fogas två kopior av det protokoll som förts i ärendet.

allabrf.se

**Valbar som styrelseledamot**
**§ 37**
Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är i Sverige bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättsinnehavarens familjehushåll.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

**Föreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter**
**§ 38**
Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till resp. bostadsrättsinnehavares exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av insidan av ytterdörrar och insidan av fönsterkarmar och fönsterbågar och byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättsinnehavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskador skall ersättas av bostadsrättsinnehavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

**§ 39**
Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp. bostadsrättsinnehavare enligt § 38.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen skall för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättsinnehavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen bör också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättsinnehavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

**Ändring av lägenhet och extrautrustning i lägenhet**
**§ 40**
Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättsinnehavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

Bestämmelserna i andra stycket gäller även sådana tillval som gjorts i anslutning till förhandsavtal eller upplåtelseavtal och som inte godkänts av styrelsen i avtal.

**Meddelanden. Föreskrifter**
**§ 41**
Meddelanden till medlemmar i angelägenheter som för föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

**Tillsyn**
**§ 42**
Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

**Andrahandsupplåtelse**
**§ 43**
Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättsinnehavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Styrelsen får endast lämna tillstånd om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

**Gäster**
**§ 44**
Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheter, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

allabrf.se

**Avsett ändamål**
**§ 45**
Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad, såvida inte annat särskilt anges i den ekonomiska planen.
Om ingenting annat överenskoms svarar bostadsrättsinnehavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

**Bostadsrättens och medlemskapets upphörande. Avsägelse.**
**§ 46**
Bostadsrättsinnehavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättsinnehavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Med undantag av bestämmelsen i § 52 andra stycket, får överlåtelse av bostadsrätt alltid ske beroende av när upplåtelseavtalet träffats. Reglerna för överlåtelse återfinns i §§ 52 – 56.

**Förverkande. Uppsägning.**
**Föreningens ersättningsrätt.**
**§ 47**
Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller lokal mer än två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 44 eller § 45 första stycket,
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 40 stycke 2 och 3 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättsinnehavare,
6. om i strid med § 39 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa ursäkt,
7. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; dock kan skyldighet för bostadsrättsinnehavaren att inneha

anställning i visst företag eller liknande skyldighet inte åberopas som grund för förverkande,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten 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 första stycket punkt 7 åsidosätts, om bostadsrättsinnehavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

**Återvinnande av nyttjanderätt**
**§ 48**
Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 47 första stycket punkt 1- 3 eller 5 – 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 47 första stycket punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 47 första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt § 47 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

**Tidpunkt för flyttning**
**§ 49**
Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning av orsak som anges i § 47 första stycket punkt 1, 4 – 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 48 stycke 3. Uppsägs

allabrf.se

bostadsrättsinnehavaren av annan i § 47 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

**Offentlig auktion**
**§ 50**
Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 47 skall föreningen begära att tingsrätten utser en god man för att ombesörja försäljning av bostadsrätten på offentlig auktion så snart de kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar, blivit botad.
Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättsinnehavaren efter det den gode mannen erhållit ersättning för kostnader för den offentliga auktionen. Vad som återstår tillfaller bostadsrättsinnehavaren. Om erhållen köpeskilling inte täcker kostnaderna för den offentliga auktionen blir föreningen betalningsansvarig. Bostadsrättsinnehavaren skall dock slutligt svara för ersättningen till den gode mannen.

**Övergång av bostadsrätt**
**§ 51**
En bostadsrättsinnehavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas.

**Endast medlem får bo i bostadsrätt**
**§ 52**
Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
lakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

**Arv, bodelning**
**§ 53**
Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt, övergått till bostadsrättsinnehavares make, eller närstående, eller någon annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

**§ 54**
Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

allabrf.se

lakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

**Solidariskt ansvar**
**§ 55**
Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättsinnehavare.

**§ 56**
Föreningen bör genom ett på affärsmässiga grunder särskilt tecknat avtal uppdra åt förvaltningsföretag att biträda föreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsredovisning.

**§ 57**
Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

**§ 58**
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, även som annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer, skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.
Att dessa stadgar, i laga ordning, har blivit antagna av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämma 2010-10-20 och vid extra föreningsstämma 2010-11-16 intygar:

Styrelsen

Borås 2010-12-

| | |
|---|---|
| Göran Öjersson | Juhani Lassinniemi |
| Bertil Eriksson | Jim Månsson |
| Ulf Palenfeldt | Pia Spånglund |