

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BILLINGEN

Namn och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Billingen, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i Skövde kommun och att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

Medlem, bostadsrätt och bostadsrätthavare

§ 2

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

§ 3

Medlems bostadsrätt avser den bostadslägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtalet.

Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 familjeunderhåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt, utträder som medlem om denna anknytning upphör.

Ansökan om medlemskap

§ 5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligt enligt föreningens anvisningar. Som ansökan godtas överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår. Överlåtelse handlingen skall vara försedd med sökandes bevittnade namnunderskrift.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolik att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten som permanentbostad.

Avgifter

§ 6

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift. Efter beslut av styrelsen kan upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och *avgift för andrahandsupplåtelse* uttas.

Vid upplåtelse av lägenhet, som övertagits av föreningen, äger föreningen rätt att ta ut en upplåtelseavgift med sådant belopp att den tillsammans med insatsen motsvarar marknadspriset. Det belopp varmed de samlade försäljningsintäkterna under ett räkenskapsår överstiger de angivna insatserna förs till föreningens gemensamma underhållsfond. I motsatt fall skall mellanskillnaden belasta årets resultat.

Vid övergång av bostadsrätt äger föreningen rätt att av tidigare bostadsrättsinnehavare ta ut en överlåtelseavgift motsvarande en (1) procent av gällande basbelopp.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättsinnehavare ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande basbelopp.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst tio (10) procent årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under del av ett år får avgiften tas ut efter antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften skall betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Insats

§ 7

Insats för bostadsrätt skall beräknas till belopp som motsvarar den del av balansräkningen upptagna sammanlagda värdet av insatser som belöper på lägenheten.

Årsavgift

§ 8

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

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

Om inte styrelsen bestämmer annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Efter beslut av styrelsen kan ersättning för värme, varmvatten, renhållning och/eller elektrisk kraft fördelas på bostadsrättsinnehavarna efter förbrukning eller lägenhetsyta.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare i enlighet med 18 §.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas berörda bostadsrättshavare.

Föreningen har rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarnas underhållsfonder för att avhjälpa brister på grund av eftersatt underhåll enligt 22 §

Fonder för underhåll

§ 9

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfonder för yttre underhåll och bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för inre underhåll av bostadsrätten.

§ 10

Föreningens gemensamma underhållsfond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknad kostnad enligt långsiktig underhållsplanering.

§ 11

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond bildas genom årlig avsättning till fonden enligt styrelsens beslut. Utöver i 8 § nämnda uttag får bostadsrättshavare för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Uttag får normalt dock göras endast två gånger per år.

För varje bostadsrätt skall konto föras särskilt i bokföringen över avsättningar till och uttag ur fonden som avser bostadsrätten.

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 arbeta för att lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att utnyttja bostadsrätten.

§ 13

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter samt lägst två och fyra suppleanter och utses av föreningen på ordinarie föreningsstämma för en mandattid av två år. Avgående ledamot får omväljas. För suppleant fastställs den turordning efter vilken de ska ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall väljas. Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamöter eller suppleanter ersätts vid närmast följande ordinarie föreningsstämma.

Om kommunen utnyttjar sin rätt enligt bostadsfinansieringsförordningen att utse en styrelseledamot skall föreningsstämman utse en ledamot mindre.

§ 14

Styrelsen har sitt säte i Skövde kommun

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dessa ledamöter är närvarande. För giltighet av fattade beslut fordras enighet om besluten, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 15

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom fristående förvaltningsorganisation eller av styrelsen utsedd vicevärd, som själv inte behöver vara medlem i föreningen. Vicevärden får inte vara ordförande i styrelsen.

Firmateckning

§ 16

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom inom sig 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

§ 17

Ordförande skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av styrelseledamot ska styrelsen sammankallas av ordförande.

Likabehandlingsprincip

§ 18

Styrelsen eller annan ställföreträdare 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

§ 19

Vid styrelsen sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser därtill.

Räkenskapsår

§ 20

Räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Styrelsen skall före utgången av två månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna skriftligt redovisa 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 ställning vid årets utgång (balansräkning). Årsredovisningen skall dessutom innehålla förslag

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

Inteckning mm

§ 21

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller företa rivning av föreningens hus.

Besiktning

§ 22

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt 35 §, skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att använda medel innestående på bostadsrättshavarens underhållsfond för att avhjälpa bristerna.

Revisorer

§ 23

För granskning av styrelsens förvaltning av föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter. Därutöver kan kommunen utse en revisor och en revisorssuppleant. Revisor eller suppleant behöver inte vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Den kan inte vara revisor eller revisorssuppleant som står i jävsförhållande till styrelseledamot.

§ 24

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

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställande av resultaträkning och balansräkning, till eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Revisionen skall vara verkställd och berättelse därutöver 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 föreningsstämman.

§ 25

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 26

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast fyra månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen senast fyra månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra föreningsstämma hålls årligen 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 föreningsstämma ska till behandling förekomma följande ärenden.

- a) Uppsättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorernas berättelse och i förekommande fall styrelsens yttrande däröver
- g) Fastställande av resultat och balansräkning
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisorer och suppleanter
- m) Val av valberedning
- n) Övriga ärenden

På extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 28

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast 28 och senast 14 dagar före stämman lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till 27 § 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 kallelse. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, bör om så erfordras kallas personligen.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske endast sju dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på 2 stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I sådan kallelse ska anges vilket beslut den första stämman fattat.

§ 29

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 30

Vid föreningsstämma svarar varje bostadsrätt för en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som innehar bostadsrätt hos föreningen och som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavarens familjeunderhåll får företräda denne som befullmäktigat ombud. Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får vara ombud för flera medlemmar än som svarar mot en röst.

§ 31

Omröstningen vid föreningsstämma ska ske öppet, om inte närvarande röstberättigande medlem vid personval påkallar sluten omröstning. Personval avgörs vid lika röstetal genom lottnig. 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.

Ändringar av stadgar

§ 32

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

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

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

§ 34

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

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§ 35

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte till lägenheten hörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl utrymmenas väggar, golv och tak som öppen spis, elektriska ledningar intill mätare, vatten och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas samt bågar och karmar i lägenhetens ytter- och innan-fönster, lägenhetens ytter- och innandörrar. Föreningen svarar dock för målning av yttersidor på ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand och 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§ 36

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens användande göra allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Gods som är eller kan misstänkas vara behäftig med ohyra får inte införas i fastighet. Upptäckes ohyra inom lägenheten är bostadsrättshavaren ansvarig för att anmälan härom genast görs till styrelsen. Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte kostnader som uppkommer genom att bostadsrättshavaren eller annan inte kan eller inte får bebo lägenheten under tiden sådana arbeten pågår betalas av bostadsrättshavaren.

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

Bostadsrättshavare skall noggrann tillsyn över att allt som sålunda åligger honom själv iaktas 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.

Bostadsrättshavare ska tillse lägenheten omfattas av hemförsäkringsskydd.

§ 37

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt § 35

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av stamledningar för avlopp samt anordningar som förser lägenheten med vatten och elektrisk kraft med vilka föreningen försett lägenheten. Föreningen svarar vidare för underhåll och reparation av samtliga anordningar inom och utom lägenheten som förser denna med värme. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av radiatorer och ledningar i lägenheten. Styrelsen får 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 bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättning beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfälle.

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

Ändring av lägenhet

§ 38

Bostadsrättshavaren får inte utan medgivande företa avsevärd ändring i lägenhet.

Meddelanden

§ 39

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom skrivelse via brevinkast.

Tillsyn

§ 40

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

Upplåtelse i andra hand

§ 41

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 sin lägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill kräver styrelsen 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.

Efter beslut av styrelsen kan en avgift för andrahandsupplåtelse uttas.

Gäster

§ 42

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

Avsett ändamål

§ 43

Bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

§ 44

Bostadsrättshavaren kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare 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 detta.

Reglerna för överlåtelse återfinns i § 5, 49-53 i dessa stadgar.

§ 45

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas som bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver 2 veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavare utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 42 eller § 43.
4. om bostadsrättshavare eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 36 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. om i strid med § 40 tillträde vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgörs eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Återvinnande av nyttjanderätten

§ 46

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 45 första stycket punkt 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från att det föreningen fick kännedom om det förhållande som avses i § 44 första stycket punkt 4 eller 7 eller inom två månader från det att en erhöill vetskap om förhållandet som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 46 första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren 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 att 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 § 45 första stycket punkt I förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren 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 avflyttning

§ 47

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 45 första stycket punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 46 tredje stycket. Uppsägs bostadsrättshavare av annan i § 45 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

§ 48

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 45 skall föreningen begära att tingsrätten utser god man för att ombesörja försäljning av bostadsrätten till offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess en brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren efter det att den gode mannen erhållit ersättning för kostnader för den offentliga auktionen. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren. Om erhållen köpeskillning inte täcker kostnaderna för den offentliga auktionen blir föreningen betalningsansvarig. Bostadsrättshavaren skall dock svara för ersättningen till den gode mannen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 49

Bostadsrätt upplåtes skriftlig och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandling ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas ska denna anges.

§ 50

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas. På begäran skall föreningen till bostadsrättshavaren lämna hos föreningen tillgängliga uppgifter som erfordras till ledning för att bestämma överlåtelsepriset.

§ 51

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Regler för ansökan om medlemskap återfinns i § 5.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare 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 bostadsrätts-havarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 52

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka eller närstående eller annan som varaktigt tillhört hushåll fram till övergången får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde om endast föreningen på objektivet godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

§ 53

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamentet, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavare att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivet i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Solidariskt ansvar

§ 54

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 55

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

§ 56

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer ska motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.