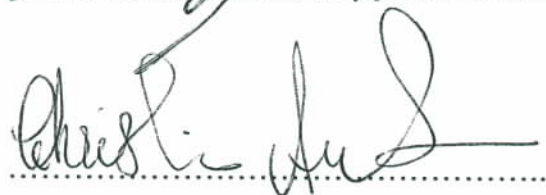


Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen  
FABA

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av  
föreningens medlemmar på föreningsstämman den 7 juni 2000.



§ 1

Föreningens  
firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen  
FABA

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar  
upplåta bostäder eller andra lägenheter under  
nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom  
föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas  
bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas  
bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

#### § 4

Räkenskapsår                      Föreningens räkenskapsår omfattar tiden  
1 januari – 31 december.

#### § 5

Medlemskap                      Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen  
om annat ej följer av 52§ bostadsrättslagen.

#### § 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så  
länge han innehar bostadsrätt.

#### § 7

Avgifter                              För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift,  
fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock  
alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande  
av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 8§  
angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter  
bostadsrätternas grund avgifter och erlägges på tider  
som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten,  
renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter  
förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver denna paragraf nämnda avgifter får avgift till  
föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller  
annan medlem.

#### § 8

Avsättningar och  
användning av  
årsvinst

Föreningens reparationsfond bildas genom årliga  
avsättningar av lägst 0,3 % av byggnadskostnaden  
för föreningens fastighet. Medel ur fonden får endast  
användas till att bestrida kostnader för reparationer som  
inte skall betalas av bostadsrättshavare.

Det överskott, som kan uppstå i föreningens  
verksamhet skall balanseras eller fonderas på så sätt  
som föreningsstämman beslutar.

## § 9

### Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter samt minst 1 och högst 5 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Om det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en Av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet, skall dessa ingå i styrelsen intill dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. Istället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.

## § 10

Styrelsen konstituerar sig själv.  
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fodras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

## § 11

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsett.

## § 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd förvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Förvaltaren får ej vara ordförande i styrelsen.

## § 13

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

## § 14

Styrelsen åligger;

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## § 15

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Om det för erhållandet av statligt bostadslån krävs att en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses intill dess att lånet återbetalats eller avskrivits.

Revisorn åligger;

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## § 16

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anmälan med angivande om ärende, som skall förekomma på stämman. Kallelserna till stämman skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Kallelserna skall avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

## § 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

## § 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning av närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande vid stämman;
- c) val av två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet;
- d) fråga om kallelsen till stämman behörigen skett;
- e) föredragning av styrelsens årsredovisning;
- f) föredragning av revisionsberättelse;
- g) fastställande av resultat- och balansräkning;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust;
- j) fråga om arvoden;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) val av revisor och suppleant;
- m) övriga anmälda ärenden;

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## § 19

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

## § 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem må låta sig representeras av befullmäktigat ombud. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60 – 62 §§ bostadsrättslagen

## § 21

Upplåtelse och  
övergång av  
bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

## § 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen. 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 arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas ej tid

som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## § 23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får ej vägras medlemskap. Ej heller får den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv auktion enligt 10, 12 eller 37 § bostadsrättslagen vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller har bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom, får inträde i föreningen inte vägras förvärvaren.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1978:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## § 24

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

## § 25

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## § 26

### Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrätts havare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

## § 27

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymme i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter och innanfönster, lägenhetens ytter och inredörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren 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 som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

## § 28

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

## § 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 27 § fjärde stycket. Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

## § 30

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfodras.

## § 31

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl till upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

## § 32

Bostadsrättshavare får icke använda lägenhet till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

### § 33

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

### § 34

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavare dröjer med betalning av årsavgiften utöver 2 vardagar efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §;
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägen upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten;
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 29 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
6. om i strid med 30 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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 2, 3, eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

### § 35

Vid bostadsrättens försäljning på offentlig auktion gäller vad som stadgas i 80 – 83 §§ bostadsrättslagen.

### § 36

Övriga  
Bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas Mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens grundavgifter.

### § 37

I allt varom ej här ovan stadgas gäller bostadsrättslagen. (1971:479).