

Protokoll från ordinarie föreningsstämma  
1996-05-22 i Bostadsrättsföreningen  
Gripen (716422-7139) i Villa Brevik

Närvarande medlemmar: Se förteckning bilaga 1.

Därjämte var Fleming Hågard och Anders Fällman närvarande.

§ 1

Hälsade styrelsens ordförande Ulf Särnman de närvarande välkomna.

§ 2

Upprättades förteckning över närvarande medlemmar, bilaga 1.

§ 3

Valdes Martin Börresen till ordförande vid stämman.

§ 4

Valdes Eva Jansson och Anita Rexed till justeringsmän.

§ 5

Redogjordes för de kallelseåtgärder som vidtagits.

Stämman förklarade att kallelse skett behörigen.

§ 6

Föredrogs styrelsens årsredovisning för räkenskapsåret 1995.

§ 7

Föredrogs revisoremas berättelse över årsredovisningen enligt § 6.

§ 8

Stämman beslöt fastställa resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 1995.

§ 9

Det antecknades att styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter under 1995:

Perioden 1 januari intill ordinarie stämma 6 juni 1995: Jan-Erik Bengtsson, Staffan Carlsson och Håkan Otterström, ordinarie ledamöter samt Hans Forss, Jan Ragneback och Torbjörn Sohlberg som suppleanter.

M37

Perioden från ordinarie stämma 6 juni 1995: Ulf Särnman, Solveig Andrén, Lars Osterman och Bengt Månsson, ordinarie ledamöter samt Margareta Nilsson och Martin Börresen, suppleanter.

Ulf Särnman lämnade en redogörelse för pågående förhandlingar med Skanska och där även frågan om den gamla styrelsens ansvar varit föremål för behandling. Skanska har önskat att genomföra en viss substitution och ta över styrelsens ansvar till begränsad del. Företrädare för föreningen hade ett möte med Skanskas företrädare senast 1996-05-20 enär Skanska önskat besked före stämman, bl a i substitutionsfrågan. Föreningens krav gentemot tidigare ledamöter framgår av bilaga 2.

Stämman beslöt

att inte bevilja ledamöterna respektive suppleanterna Bengtsson, Carlsson och Otterström samt Forss, Ragnerbäck och Sohlberg ansvarsfrihet för deras förvaltning under angiven del av räkenskapsåret 1995,

att bevilja ledamöterna respektive suppleanterna Särnman, Andrén, Osterman och Månsson samt Nilsson och Börresen ansvarsfrihet för deras förvaltning under angiven del av räkenskapsåret 1995.

Birger Rexed framförde å medlemmarnas vägnar ett stort tack för nedlagt arbete till ledamöterna Särnman, Andrén, Osterman och Månsson, ett tack i vilket stämмоordföranden instämde.

#### § 10

Framlades styrelsens förslag att 1995 års vinst 61.777:89 stadgeenligt skulle balanseras i ny räkning.

Stämman beslöt att disponera årets vinst enligt styrelsens förslag.

#### § 11

Ulf Särnman redogjorde för frågan om arvode till styrelsens ledamöter och uppgav att inget arvode utgått utan arbetet som styrelseledamot förutsattes vara ideellt där alla medlemmar måste räkna med att delta. Styrelsens förslag var således att inga arvoden skall utgå.

Bernt Jansson framförde åter medlemmarnas stora uppskattning över styrelsens arbete och sin förhoppning att även framtida stämmor skulle ha samma syn vad avser arvoden.

Stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag.

M3n

Det antecknades att revisorerna ersätts enligt löpande räkning.

#### § 12

Framlades förslag till ny styrelse

ledamöter:      Bengt Månsson  
                     Lars Osterman  
                     Lars Arvling  
                     Ulf Särnman

suppleanter:    Solveig Andrén  
                     Anders Sjögren

Stämman beslöt att styrelsen skulle bestå av fyra ordinarie ledamöter med två suppleanter och valdes Bengt Månsson, Lars Osterman, Lars Arvling och Ulf Särnman till ordinarie ledamöter och Solveig Andrén och Anders Sjögren till suppleanter.

#### § 13

Framlades förslag till revisor och revisorssuppleant.

Stämman valde aukt. revisor Kjell Forsman till revisor och godk. revisor Anders Nordkvist till suppleant.

#### § 14

Framlades styrelsens förslag till nya andelstal för lägenheterna med anledning av uppmätta ytor, bilaga 3.

Stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag samt att de nya årsavgifterna skall gälla från 1996-01-01.

#### § 15

Ulf Särnman redogjorde utöver vad som angetts under § 9 om tvist med Skanska Bostäder Stockholm AB och fd styrelsen. Ordinarie stämma 1995 beviljade inte ansvarsfrihet till fd styrelsen för räkenskapsåret 1994. Tiden för att väcka talan preskriberas 1996-06-06, ett år från ordinarie föreningsstämma 1995.

Anders Fällman redogjorde för tvisterna.

Styrelsen framlade förslag att styrelsen skall bemyndigas

att väcka talan gentemot fd styrelseledamöter och suppleanter för förvaltningen 1994-1995.

W3M

att ingå förlikning med Skanska Bostäder Stockholm AB och de fd styrelseledamöterna och suppleanterna,

att träffa avtal med Skanska Bostäder Stockholm AB om att Skanska Bostäder Stockholm AB övertar ansvaret från de fd styrelseledamöterna och suppleanterna, och

att vidta de övriga åtgärder som följer av ovanstående.

Stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag.

§ 16

Framlades förslag till ändring av föreningens stadgar, bilaga 4.

Stämman beslöt att ändra stadgarna som därefter har den lydelse som framgår av bilaga 4.

Det antecknades att beslutet enligt 9 kap 23 § bostadsrättslagen fordrar beslut även på följande stämma enär inte samtliga medlemmar var närvarande.

§ 17

Det antecknades att samtliga beslut var enhälliga, dock att Carl-Erik och Ingvor Feinsilber ej biträtt beslut enligt § 14.

§ 18

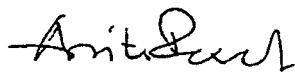
Förklarades stämman avslutad.

Som ovan

  
Martin Börresen

Justeras:

  
Eva Hansson

  
Anita Rexed

Närvarande medlemmar:

Lgh.nr

3. Carl-Erik och Ingvor Feinsilber genom fullmakt Ulf Särnman
4. Lars Åberg
5. Ulf Särnman
7. Margaretha Nilsson genom fullmakt Bengt Månsson
8. Lars Osterman och Ingrid Hess (Lars Osterman genom fullmakt Ingrid Hess)
9. Anita och Birger Rexed
10. Eva och Bernt Jansson
11. Ulf Ahlstrand
13. Lennart och Margot Oscarsson (Margot Oscarsson från § 9)
14. Anita Morin och Anders Sjögren
15. Martin Börresen
16. Lars Arvling
17. Solveig och Bengt Andrén
18. Ulla Britt och Bengt Månsson

137

# ADVOKATFIRMAN CEDERQUIST

Bilaga 2

AXEL LIDBECK, GÖSTA WESTRING, ERIC ÅGER, MATS BENDRIK, JOHAN HAGGREN, ROLF ANDERSSON, OLOF NILSSON  
OLLE JANSSON, LENNART KANTER, KERSTIN CALISSENDORFF, LENA FRÅNSTEDT LOFALK, WILHELM LÖNING, ANDERS FÄLLMAN  
PETTER WIRELL, LARS JOHANSSON, PER NORDENSON, JENS TILLOVIST, ERIKA ÅSLUND, HANS RAMBERG, OLA HANSSON  
FREDRIK UNDER, DAVID BONNIER, MATTIAS SCHÖMER, OLLE STENMAN, PER UGGE, PATRICK BAERSELMAN

Jur kand Johan Nilsson  
White & Case Advokataktiebolag

MED TELEFAX  
611 21 22  
(4 sidor)

Stockholm den 22 maj 1996

Ang. Brf Gripen / Skanska Bostäder Stockholm AB

Jag får på uppdrag av föreningen och med hänvisning till mötet den 20 maj 1996 härmed återkomma med angivande av de omständigheter som för närvarande åberopas till stöd för föreningens anspråk gentemot de tidigare styrelseledamöterna och/eller Skanska Bostäder Stockholm AB.

1. I månadskiftet juni/juli 1994 konstaterades att entreprenaden skulle komma att bli ca två månader försenad. Vid denna tidpunkt har det ålegat de tidigare styrelseledamöterna att föranstalta om förskjutning av den sk. lyftplanen. Genom att inte föranstalta härom har de tidigare styrelseledamöterna brustit i omsorg att tillvarata föreningens intressen. Föreningen har härigenom på grund av de tidigare styrelseledamöternas oaktsamhet åsamkats skada. Av särskild betydelse vid bedömningen av de tidigare styrelseledamöternas oaktsamhet är att dessa styrelseledamöter erhållit sitt uppdrag från föreningens bildare och sedermera huvudentreprenör för renoveringen och uppförandet av föreningens byggnader. Grunden för föreningens anspråk är att de tidigare styrelseledamöterna ej bevakat föreningens rätt genom att begära förskjutning av lyftplanen, vilket skulle ha inneburit lägre räntekostnad på kreditivet till förmån för föreningen, och att de härigenom handlat oaktsamt. Skadan kan beräknas till ett belopp om 321.568 kronor, motsvarande en räntesats om 11 procent på för tidigt inbetalda förskott.
2. I anledning av Skanska Bostäder Stockholm AB:s försening med färdigställandet av kontraktarbetena har några av föreningens medlemmar hindrats från att flytta in i sina respektive lägenheter vid avtalad tidpunkt. Som en konsekvens härav har föreningen åsamkats skada. Skadan har bestått i att föreningen på grund av förseningen varit skyldig att restituera månadsavgifter om sammanlagt 35.434 kronor. Denna restitution är att jämställa med ett utlägg från föreningens sida. Grunden för föreningens anspråk är i första hand att de tidigare styrelseledamöterna brustit i omsorg vid fullgörandet av sitt uppdrag.

MJM

Det föreliggande entreprenadkontraktet saknar bestämmelser om vite vid entreprenadens försening. Bl a genom att godta entreprenadkontraktets begränsning i entreprenörens ansvar vid försening har de tidigare styrelseledamöterna handlat oaktsamt och ej till fullo tillvaratagit föreningens intressen. Av särskild betydelse för bedömningen av de tidigare styrelseledamöternas oaktsamhet är att dessa styrelseledamöter erhållit sitt uppdrag från föreningens bildare och sedermera huvudentreprenör för renoveringen och uppförandet av föreningens fastigheter. Grunden för föreningens anspråk är i andra hand att Skanska Bostäder Stockholm AB enligt entreprenadkontraktet är skyldigt att utge ersättning med belopp motsvarande ersättning för föreningens utlägg.

3. Den i föreningens ekonomiska plan intagna finansieringsplanen grundar sig på att föreningen erhåller insatser om totalt 25.750.000 kronor. Som tidigare angivits synes beloppet beräknat utifrån en total lägenhetsyta (BRA) för föreningens samtliga lägenheter om 2.570 kvm och en insats om 10.000 kronor per kvm. Vid kontrollmätning av samtliga lägenheter som föreningen låtit genomföra har framkommit att lägenheterna nr 3, 13 och 16 är betydligt större än vad som angivits i den ekonomiska planen. Som en konsekvens härav har tre av föreningens medlemmar erlagt en lägre insats per kvadratmeter än övriga. Dessa medlemmar har därmed erhållit en förmån på övriga medlemmars bekostnad. Detta har inneburit att den föreningsrättsliga likhetsprincipen åsidosatts och att vissa medlemmar fått en fördel till nackdel för föreningen och övriga medlemmar. Föreningen har vidare vållats skada genom att insatsen bestämts till ett för lågt belopp för berörda lägenheter. Denna skada kan beräknas till 550.000 kronor (55 kvm x 10.000 kronor). Grunden för föreningens anspråk är att de tidigare styrelseledamöterna av oaktsamhet skadat föreningen vid fullgörandet av sitt uppdrag. Av särskild betydelse i förevarande fall är att dessa styrelseledamöter erhållit sitt uppdrag från föreningens bildare och sedermera huvudentreprenör för renoveringen och uppförandet av föreningens fastigheter. De tidigare styrelseledamöterna har således haft särskilda förutsättningar att förvissa sig om att den ekonomiska planen var korrekt i nu aktuellt avseende.
4. Enligt entreprenadkontraktet skall fastigheten vara utrustad med en konventionell värmeanläggning. De tidigare styrelseledamöterna har dock vid sammanträde den 21 oktober 1994 beslutat om och uppdragit åt Skanska Bostäder Stockholm AB att utföra en bergvärmeanläggning till en ytterligare kostnad av totalt 253.000 kronor. Den utförda bergvärmeanläggningen har varit behäftad med fel och brister. Av föreningen vidtagen besiktning utvisar att anläggningen inte uppfyller avtalade egenskaper, bl a har anläggningen under den gångna vintern *de facto* uppvisat betydande brister vad avser kapacitet. Härutöver kan anmärkas att till grund för föreningens ursprungliga kalkyl har legat den omständigheten att fastigheten skulle vara utrustad med en konventionell värmeanläggning. De tidigare styrelseledamöterna har ej förmått att till föreningen redovisa varken beslutsunderlag eller skäl varför denna förändring skulle vara till fördel för föreningen. Grunden för föreningens anspråk är att de tidigare styrelseledamöterna genom att på ovan anmärkta bristfälliga underlag besluta om förändringen handlat oaktsamt och därigenom åsamkat föreningen skada. Av särskild betydelse för bedömningen av de tidigare styrelseledamöternas oaktsamhet i förevarande fall är att dessa styrelseledamöter erhållit sitt uppdrag från föreningens bildare och sedermera huvudentreprenör för renoveringen och uppförandet av föreningens fastigheter.

W3M

5. Den av Skanska Bostäder Stockholm AB utförda bergvärmeanläggningen har, som angivits ovan, varit behäftad med fel och brister. Föreningen har på grund härav vållats skada. Skadan har bestått i att föreningen på grund av anläggningens underdimensionering och bristande kapacitet åsamkats en högre energikostnad än vad som skulle ha varit fallet med fullt fungerande avtalsenlig konventionell värmeanläggning. Skadan kan beräknas till föreningens merkostnad för energiförbrukningen uppgående till 85.661 kronor. Grunden för föreningens anspråk är att Skanska Bostäder Stockholm AB har att svara för dessa kostnader när kostnaderna är att betrakta som följdkostnader till de fel och brister som entreprenadarbetena varit behäftade med samt att kostnaderna varit skäliga påkallade för tillvaratagande av föreningens intressen.
6. Enligt entreprenadkontraktet omfattar Skanska Bostäder Stockholm AB:s åtagande bl a att ombesörja och bekosta föreningens utlägg för förvärv av fastigheten. Föreningen har självt bestritt betalning för 1994 års fastighetsskatt. Grunden för föreningens anspråk på denna del är att utlägget omfattas av entreprenörens åtagande enligt entreprenadkontraktet. Skanska Bostäder Stockholm AB har således att utge ersättning till föreningen motsvarande föreningens utlägg.
7. Föreningen har, i avsaknad av sådan med omsorg och objektivitet utförd slutbesiktning som avses i entreprenadkontraktet, under 1995 haft utlägg för föranstaltande av slutbesiktning, inte minst för att kunna konstatera fel och brister i utförandet av entreprenaden. Den av Lidvallgruppen på uppdrag av föreningen genom de tidigare styrelseledamöterna genomförda slutbesiktningen av entreprenaden var bristfällig och ej genomförd med den omsorg som kan förväntas av en besiktningsman. Föreningens kostnad härför uppgår till 113.329 kronor. Grunden för föreningens anspråk är i första hand att de tidigare styrelseledamöterna handlat oaktsamt i samband med upphandling och efterföljande kontroll av slutbesiktningen och härvid inte till fullo tillvaratagit föreningens intressen. Grunden för föreningens anspråk är i andra hand att Skanska Bostäder Stockholm AB har att svara för dessa kostnader när kostnaderna är att betrakta som följdkostnader till de fel och brister som entreprenadarbetena varit behäftade med samt att kostnaderna varit skäliga påkallade för tillvaratagande av föreningens intressen.
8. För att kunna konstatera omfattningen av fel och brister i utförandet av entreprenaden, bedöma erforderliga åtgärder för avhjälpande av fel och brister samt följa upp entreprenörens avhjälpande härav, har föreningen under 1995 haft betydande kostnader för anlåtande av opartiska och objektiva besiktningsmän. Kostnaderna har uppgått till 181.970 kronor. Grunden för föreningens anspråk är att Skanska Bostäder Stockholm AB har att svara för dessa kostnader när kostnaderna är att betrakta som följdkostnader till de fel och brister som entreprenadarbetena varit behäftade med och varit skäliga påkallade för tillvaratagande av föreningens intressen i nu aktuellt avseende.

Föreningen förbehåller sig rätten att föra talan mot Lidvallgruppen och/eller Johan Lidvall som på uppdrag av föreningen genom de tidigare styrelseledamöterna utförde slutbesiktningen.

137



9. För att kunna konstatera respektive lägenhets yta har föreningen under 1995 haft kostnader för genomförandet av kontrollmätningar. Föreningens kostnader härför uppgår till 29.030 kronor. Grunden för föreningens anspråk är de tidigare styrelseledamöterna handlat oaktsamt bl a vid upplåtelsen av de tre lägenheterna med felaktigt angivna BRA-ytor.
10. De tidigare styrelseledamöterna har bl a brustit i att dokumentera erforderliga uppgifter avseende respektive lägenhets standard i grundutförande. Denna försummelse har åsamkat föreningen skada. Skadan har bestått i att full leverans enligt entreprenadkontraktet ej erhållits. Föreningen förbehåller sig rätten att närmare utveckla grunderna för detta anspråk.
11. Vissa förenklingar av vad som angivits beträffande entreprenadens beskrivningar har vidtagits. Detta har åsamkat föreningen skada. Skadan har bestått i att full leverans enligt entreprenadkontraktet ej erhållits. Föreningen förbehåller sig rätten att närmare utveckla grunderna för detta anspråk.

När det gäller Skanska Bostäder Stockholm AB:s förslag till avtal om styrelseledamöternas ansvar anser sig föreningens nuvarande styrelse inte kunna bemöta detta förrän föreningsstämman beretts tillfälle att ta ställning till en eventuell uppgörelse med de före detta styrelseledamöterna. Jag ber därför att få återkomma i denna del efter föreningsstämman.

Med vänliga hälsningar



Anders Fällman



Bilaga 3

**Bostadsrättsföreningen GRIPEN**  
Specifikation över lägenhetsytor, hittills uttagna års/månadsavgifter och  
föreslagna nya avgifter med anledning av kontrollmätta lägenhetsytor.  
(N=ny uppgift, G=gammal uppgift, Andtal=andelstal)

Lgh	Namn	YtaN/G(kvm)	AndtalN(%)	AndtalG(%)	ÅrsavgN(KR)	ÅrsavgG(KR)	MånavgN/G(KR)
1	Teamwork	133/135	5,03216	5,25292	76.001	79.335	6.333/6.611
2	Skanska	269/265	10,17783	10,31128	153.716	155.731	12.810/12.978
3	Feinsilber	235/210	8,89141	8,17121	134.286	123.410	11.191/10.284
4	Åberg	127/125	4,80515	4,86381	72.572	73.458	6.048/6.122
5	Särnman	97/95	3,67007	3,69650	55.429	55.828	4.619/4.652
7	Nilsson	90/90	3,40522	3,50195	51.429	52.890	4.286/4.407
8	Osterman	172/170	6,50776	6,61479	98.287	99.903	8.191/8.325
9	Rexed	172/170	6,50776	6,61479	98.287	99.903	8.191/8.325
10	Jansson	90/90	3,40522	3,50195	51.429	52.890	4.286/4.407
11	Ahlstrand	172/170	6,50776	6,61479	98.287	99.903	8.191/8.325
12	Näckström	172/170	6,50776	6,61479	98.287	99.903	8.191/8.325
13	Oskarsson	145/130	5,48619	5,05837	82.858	76.396	6.905/6.366
14	Sjögren	122/120	4,61597	4,66926	69.715	70.520	5.810/5.877
15	Börresen	190/190	7,18880	7,39300	108.572	111.656	9.048/9.305
16	Arvling	145/130	5,48619	5,05837	82.858	76.396	6.905/6.366
17	Andrén	122/120	4,61597	4,66926	69.715	70.520	5.810/5.877
18	Månsson	190/190	7,18880	7,39300	108.572	111.656	9.048/9.305
		2.643/2.570	100%	100%	1.510.300		

1031

## Brf Gripen

### Utredning rörande olika andelstal, fördelningsnycklar.

Det finns fyra olika fördelningsnycklar som använts för Brf Gripen.

A) Fördelning enligt de ursprungliga kapitalinsatserna

B) Andelstal 1 som fördelade driftskostnaderna

C) Andelstal 2 som fördelade kapitalkostnaderna för de lån som löpte på resp. lägenhet

Andelstal 1 = andelstal 2. Dessa baserade sig på den gamla felaktiga ytan.

Andelstalen finns intagna i den ekonomiska planen för Brf Gripen som registrerades 1994-12-05 hos Patent- och Registreringsverket. Se bilaga 1.

D) Nuvarande fördelningsnyckel som baseras på nya uppmätta ytor och som fastställts på föreningsstämma 1996-05-22. Samtliga föreningens kostnader fördelas nu enligt denna nyckel.

A			B		C		D
Lägenhet	Ursprunglig Andelstal Insats	Ytan Nya/Gla	Andelstal 1		Andelstal 2		Nuvarande Andelstal enl.yta
1	5.631	1,450,000	133/135	5.252292	5.252292		5.03216
2	9.903	2,550,000	269/265	10.31128	10.31128		10.17783
3	8.155	2,100,000	235/210	8.17121	8.17121		8.89141
4	4.854	1,250,000	127/125	4.86381	4.86381		4.80515
5	3.689	950,000	97/95	3.6965	3.6965		3.67007
7	3.495	900,000	90/90	3.50195	3.50195		3.40522
8	6.602	1,700,000	172/170	6.61479	6.61479		6.50776
9	6.602	1,700,000	172/170	6.61479	6.61479		6.50776
10	3.495	900,000	90/90	3.50195	3.50195		3.40522
11	6.602	1,700,000	172/170	6.61479	6.61479		6.50776
12	6.602	1,700,000	172/170	6.61479	6.61479		6.50776
13	5.049	1,300,000	145/130	5.505837	5.505837		5.48619
14	4.66	1,200,000	122/120	4.66926	4.66926		4.61597
15	7.379	1,900,000	190/190	7.393	7.393		7.1888
16	5.049	1,300,000	145/130	5.04837	5.04837		5.48619
17	4.66	1,200,000	122/120	4.66926	4.66926		4.61597
18	7.573	1,950,000	190/190	7.393	7.393		7.1888
	<b>100.00</b>	<b>25,750,000</b>	<b>2.643/2.570</b>	<b>100.44</b>	<b>100.44</b>		<b>100.00</b>

Som framgår ovan baserar sig fördelning av de ursprungliga kapitalinsatserna på en annan fördelningsgrund än yta. Således har de felaktiga ytorna inget att göra med fördelning av kapitalinsatser.

På extra stämma 2008-10-16 beslöts med 2/3 majoritet, enligt styrelsens förslag, om en så stor ökning av samtliga insatser som, utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, behövs för att lösa föreningens banklån.

Stockholm den 17 mars 2009

Anders Östberg

Bilaga 4

## Föreningens firma och ändamål

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gripen

### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala Lidingö

### 4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före Maj månads utgång. Jfr 17 §.

## Räkenskapsår

### 5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

## Medlemskap

### 6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

### 7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

## Avgifter

### 8 §

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Andelstal 1 fördelar driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader, samt kapitalkostnader utöver sådana som anges under andelstal 2.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som belöper på respektive bostadsrättslägenhet beräknat efter antalet kvadratmeter.

Vad som sagts ovan om lån avser de lån som upptas i samband med upplåtelse av bostadsrätt för att för att finansiera anskaffningskostnaderna av föreningens fastighet.

Andelstal 1 fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal 1 skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Andelstal 2 fastställs av styrelsen. Utgångspunkten för styrelsens beräkning skall dels vara andelstal 1 dels vara beroende på den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger före inträde.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström eller parkering skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

13M

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

#### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

#### 26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### Avsägelse av bostadsrätt

#### 27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 28 §

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

Till lägenhetens inre räknas: 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 innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de ~~underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer~~ eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

#### 29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

W3M

### 30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 31 §

Före

Överträdare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

### 32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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

### 33 §

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

### 34 §

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

### 35 §

1. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§.
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 bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

W3M