

Stadgar BRF Lindhagensterrassen 1

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 1.

§ 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 bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 -31/12.

Medlemskap

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 6

Medlem får inte utträda ur Föreningen så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

§ 7

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

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift. Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i §8 avgivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgiften kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelsen skall betalas av bostadsrättsinnehavaren och uppgår till tio (10) procent av gällande prisbasbelopp per år. Om lägenheten hyrts ut under del av ett (1) år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten varit uthyrd.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut från styrelsen.

För arbetet med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek,

och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningen hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

§ 9

Styrelsen består av minst tre (3) och högst nio (9) ledamöter varav högst två (2) suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Konstituering och beslutsförhet

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

§ 11

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två (2) av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Förvaltning

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en (1) av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en (1) fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avytttring m m

§ 13

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

§ 14

Det åligger styrelsen

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 (1) gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

att minst sex (6) veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att senast två (2) veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

Revisor

§ 15

Minst en (1) och högst två (2) revisorer och en (1) revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en (1) gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en (1) revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt

Kallelse till stämma

§ 17

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex (6) veckor före stämma och skall utfärdas senast två (2) veckor före stämma. Om extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion ska kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra (4) veckor före dag då den extra föreningsstämman ska hållas.

Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Motionsrätt

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- a) Fastställande av dagordningen.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
- d) Val av justeringsman och tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- l) Ev. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Fråga om arvoden.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och revisorssuppleant.
- p) Ev. val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

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

Protokoll

§ 20

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre (3) veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

§ 21

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett (1) biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte 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 annat fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

§ 22

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris för denna. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte förvägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

§ 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta [denne](#) som bostadsrättsinnehavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om det i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

I fråga 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 sambolagen (2003:376) ska 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 (6) 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 tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

§ 27

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- a) ingrepp i bärande konstruktion,
- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- c) installation eller ändring av anordning för ventilation
- d) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- e) annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättsinnehavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättsinnehavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättsinnehavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Om lägenheten från början försetts med balkong får bostadsrättsinnehavaren låta glasa in denna endast efter styrelsens godkännande och i då i enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma gäller om bostadsrättsinnehavaren vill låta sätta upp markiser, eller liknande solskydd, utanför lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis även som för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll efter ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättsinnehavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättsinnehavare anbringat på fastigheten - och som inte utgör tillbehör till fastigheten är bostadsrättsinnehavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättsinnehavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nye bostadsrättsinnehavaren för egendomen.

§ 28

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

§ 29

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall denne se till att de som bor i omgivningen inte utsatts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas, Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som denne svarar för enligt §32 fjärde stycket, punkt 2 a-c.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna upphör omedelbart.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättsinnehavaren vet eller bär anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 30

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i §26, andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

- 1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

§ 31

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

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

Ett tillstånd om andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 32

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en (1) lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

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

1. dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av:
 - a) någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b) någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för dennes räkning utfört arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

§ 33

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §32, eller utför åtgärd i strid med §27, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

§ 34

Företrädare för bostadsrättsföreningen, har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt §33. När bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt §35 eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 35

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre (3) månader efter från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

§ 36

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§37 och 38, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om:

- 1) bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en (1) vecka efter förfallodagen eller, när det gäller lokal, mer än två (2) vardagar efter förfallodagen,
- 3) bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) lägenheten används i strid med §§26 eller 28,
- 5) bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- 6) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §29 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
- 7) bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §34 och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning samt
- 10) bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i §27.

§ 37

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i §36 punkterna 3, 4, 6, 7 eller 8 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i §36 punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet inte ske om bostadsrättsinnehavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i §36 punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §§30 och 31.

§ 38

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i §36 punkterna 1 - 4 eller 6 - 8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i §29 tredje stycket.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i §36 punkt 5 eller 8 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i §36 punkt 3 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 39

Är nyttjanderätten enligt §36 punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

- 1) om avgiften, när det är fråga om bostadslägenhet, betalas inom tre (3) veckor från det att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ här delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
- 2) om avgiften, när det är fråga om lokal, betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättsinnehavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 26 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare inte heller skiljas från lägenheten om denne har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1) på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sags i första stycket gäller inte om bostadsrättsinnehavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i §36 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1) och 2) skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1) och beträffande lokal enligt formulär 2), vilka båda fastställts enligt förordningen om underrättelse enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

§ 40

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §36 punkterna 1, 2, 5 - 7 eller 9, är denne skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i §36 punkterna 3, 4 eller 8

får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i §36 punkt 2 och bestämmelserna i §39 tredje stycket är tillämpliga.

Yid uppsägning av andra fall av orsak som anges i §36 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i §39.

Uppsägning

§ 41

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, bär föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

§ 42

Här bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §36, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

§ 43

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap §29 bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

§ 44

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.