

Stadgar

För Bostadsrättsföreningen Blåhajen i Sundsvall

Org.nr 789200-0931

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på extra föreningsstämma den 7 juni 2018 och ordinarie föreningsstämma den 30 oktober 2018



Anders Wilhelmsson, ordförande



Gunilla Nordvall, sekreterare

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blåhajen

§ 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.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Sundsvall

§ 4

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

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t.o.m 31 december.

Medlemskap

§ 6

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

§ 7

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Ansökan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift

Avgifter

§ 8

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

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelsvärden. Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalningen ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av året får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ordinarie styrelseledamöter väljs växelvis på två år och suppleanter väljs för ett år fram till nästa årsstämma.

§ 11

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.

§ 12

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

§ 13

Styrelsen får förvalta styrelsens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltarorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14

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

§ 15

Styrelsen åligger

att avge redovisning av 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 besluta om avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond,

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

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för medlemmar.

§ 16

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa föreningsstämma hålls.

Revisor åligger

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättiga medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 februari.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan om ordförandes val av sekreterare.
- d) Fastställande av dagordningen.
- e) Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisorernas berättelse.
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
- l) Beslut om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Ev. val av valberedning.
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen (se 17-18 § i stadgarna).

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

§ 20

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

§ 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 av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make/registrerad partner, 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 år från utfärdandet.

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

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 ordförande.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han 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 eller avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i

föreningen, förvärvat bostadsrätten eller sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas 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) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas 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 honom som bostadsrättshavare.

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

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor om 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 bostadsrätthavaren.

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 sambolagen (2003:376) 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 överlåtelse 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. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägelsen, 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 övriga tillhörande 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.

De åtgärder som bostadsrättsinnehavare vidtar i lägenheten avseende anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med samt bärande väggar skall alltid utföras av behöriga fackmän/företag. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för underhåll av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll 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 vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som gästar honom eller henne eller någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg som han eller hon bort iakttä.

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

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion (bygglov krävs enligt 8 kap. 1 §. 4 plan- och bygglagen).
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. annan väsentlig ändring i lägenheten.

Styrelsen får inte vägra medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 30

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren ska 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas även av dom han eller hon svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 31

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 27 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 32

En bostadsrättshavare 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 33 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits som medlem i föreningen eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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

Ifråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för 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 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.

§ 34

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

Förverkande av bostadsrätt

§ 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer av 36 och 37 §§ förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller lokal mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid mot 33 eller 34 §,
5. 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 ohyra sprids i fastigheten,
6. 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,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, eller därmed lik-

artad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot betalning.

§ 36

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 §. 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 §.3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 35 §.6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 §.6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller för bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffar under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 §. Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 37

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 35 §.1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon 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 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp lägenheten för avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 35§.5 eller 8, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 35§.3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 38

Är nyttjanderätten enligt 35 §.2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen

med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften - när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det gäller lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon 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 som det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i först stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 35§.2 har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

§ 39

Sägs bostadsrättshavare upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 §.1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavare upp av någon orsak som anges i 35 §.3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månads- skifte som inträffar närmast efter tre månader från upp-

sägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 35 §.2 och bestämmelserna i 38§ tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 35 §.2 tillämpas övriga bestämmelser i 38 §.

Uppsägning

§ 40

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

§ 41

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 § skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

§ 42

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 43

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar, samt föreningens ordningsföreskrifter.