

**STADGAR FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖDHAKEN**

Org.nr 726000-1636

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar har antagits av föreningens medlemmar på föreningsstämmor 2009.....och 2010.....

.....

**Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Rödhaken

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte**

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Jönköping.

**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 kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## 6 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

## Avgifter

## 7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar samt avsättningar i enlighet med 8 §.

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 eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

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

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

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

### **Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst**

#### **8 §**

**Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll** skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

**Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll** skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek och med beaktande av första och andra stycket tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

### **Styrelse**

#### **9 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter vilka väljs växelvis för 2 år samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden till 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 totala antalet ledamöter.  
Då minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten för att fattade beslut skall vara giltiga.

## **Firmateckning**

### 11 §

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

## **Förvaltning**

### 12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden som väljs på 1 år i taget skall inte vara ordförande i styrelsen.

## **Avyttring mm**

### 13 §

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.

## **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 (förvaltnings-

berättelse) 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 fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

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

-att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## **Revisor**

### 15 §

En revisor och suppleant 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 två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **Föreningsstämma**

### 16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

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 röstberättigade medlemmar.

## **Kallelse till stämma**

### **17 §.**

Styrelsen kallar till föreningsstämma

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

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller genom brev.

Medlem som inte bor i föreningens fastigheter skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

## **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) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar inklusive ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Anmälan av ordförandes val av sekreterare
- d) Fastställande av dagordningen
- e) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

- j) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 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

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, 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:

- a) att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
- b) att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- c) att om omröstning skett, resultatet anges i protokollet

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre 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 föreningsstämma 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, 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.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigade 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 om ett pris.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

#### **23 §**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon 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 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 bostadsrättshava-



rens 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 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 enl. 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 har övergått till bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses 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.

laktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

## 26 §

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 avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

## 27 §

Bostadsrättshavaren 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.

## 28 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

### 29 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i 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 skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten.

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 dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 33 § fjärde stycket, punkt 2.

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

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

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

### 31 §

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 27 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen(1991:614) 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 ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### 32 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga 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 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

Bostadsrättshavaren 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 lägenhet.

Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1 hans eller hennes egen vårdlöshet eller försummelse eller  
2 vårdlöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdlöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

### **Föreningens rätt att avhjälpa brist**

#### **34 §**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 33 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **Tillträde till lägenheten**

### **35 §**

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 enl. 34 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 26 § 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 lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## **Förverkande av bostadsrätt**

### **36 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 27 eller 29 §§,
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 ohyran sprids i huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

#### 37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 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 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadsrättslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren 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 § 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 31 och 32 §§.

#### 38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men rättelse sker 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 särskilda störningar som avses i 30 § tredje stycket.

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

#### 39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 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 om avgiften –när det är fråga om en bostadslägenhet-betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (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 det varit möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

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

Underrättelse enligt första stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 vilket fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### **Avflyttning**

#### 40 §

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



Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

### **Uppsägning**

#### **41 §**

En uppsägning skall vara skriftlig.  
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **Tvångsförsäljning**

#### **42 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostaden 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 annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **Övriga bestämmelser**

#### **43 §**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991: 614).  
Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **44 §**

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