**Stadgar för**

 **Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5**

*Undertecknade styrelseledamöter intyga att följande stadgar blivit antagna av föreningens*

*Medlemmar på konstituerande sammanträde den …………………………*

…………………………………. ………………………………….

**Föreningens firma och ändamål**

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens

hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

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 Malmö kommun, Skåne län.

**Räkenskapsår**

4§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

**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 den att skriftlig ansökan om medlemskap

kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

6 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte

styrelsen medgett att han 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.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för att täcka föreningens löpande utgifter, så ock för de i 8 §

angivna avsättningarna.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens 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 eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den

obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsuthyrning 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 1,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete vid uthyrning i andrahand av bostadsrätt får avgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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 post-

avisering, postgiro eller bankgiro.

**Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst**

8 §

*Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll* skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst

0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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 stycket,

tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga

inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar, dock högst 5 % av utgående årsavgift.

Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive

lägenhet.

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

**Styrelse**

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt

väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie

föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Styrelsen kan bestå till högst 40 % av icke medlemmar i föreningen.

Om föreningen har statliga bostadsstöd kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses

av kommunen.

**Konstituering och beslutsförhet**

10 §

Styrelsen konstituerar sej själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet

ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta närvarande förenar sig och vid lika

röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för

beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

**Firmateckning**

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i

föreningen 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 av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte

behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

**Avyttring m.m.**

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknaren, 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 årsredovis-

 ning som skall innehålla berättelse och verksamhet under året (förvaltningsberättelse) samt

 redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen

 vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera

 övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda

 iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad för den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen

 skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillsätta medlemmarna kopia av årsredovis-

 ningen och revisionsberättelsen.

**Revisor**

15 §

En revisor och en 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 april 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 begärts 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 hus eller

genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, 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 fastighet 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

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd

balansräkning.

1. Beslut om arvoden
2. Val av styrelseledamöter och suppleanter
3. Val av revisor och suppleant
4. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen + bilagor

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

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 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 av den som är

medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antigen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, föräldrar eller barn. Är medlemmen en juridisk person får den 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 antigen 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 meningen gäller som biträds av

ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för

giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § 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.

**Rätt av utöva bostadsrätten**

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 bostads-

rätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon,

som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid

som angetts i anmaningen inte kan 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 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 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.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

26 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheter 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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk

person, for lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som

permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

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

1. ingrepp i 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.

28 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men

för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

29 §

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 de inte skäligen bör tålas. Bostadshavaren 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmande med

ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dess åliggande

fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

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 en 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.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får

detta inte tas in i lägenheten.

30 §

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 26 § 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 hade panträtt i bostadsrätten och som

inte antagits till medlem i föreningen, eller

1. 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.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ända

upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd

skall lämnas, om bostadrättshavaren 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 bostadsrättslägenhet so 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.

32 §

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 fuktisolerade 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 reparationer 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 reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om

skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummande eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
3. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som
4. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
5. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet 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**

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § 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**

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

bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall

tvångsförsäljas 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.

**Avsägelse av bostadsrätt**

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och

därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos

styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskift som inträffar närmast efter

tre månader från avsägelsen eller vi det senare månadsskiftet 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

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,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer

än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter

förfallodagen.

1. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra

 hand,

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,

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 bostadsrättshavare

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 29 § 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 34 § 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 fullgörs, samt

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad

 verksamhet, vilket 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 förhållanden 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 förhållanden som avses i 36 § 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 36 § 6 får, om det är frågan om en

bostadsrättslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

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. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställs genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därför 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.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har 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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadsrätt – betalas inom tre veckor från det att

 a) 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, och

 b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denne har lämnats till socialnämnden i

 den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en 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 bostadsrättslägenhet 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 var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vi 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 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 (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden 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 uppsägning 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 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. Försäljning får dock skjutas upp till dess att brister och 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 lägenhetens insatser.

44 §

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