

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pilgrimen

Antagna den 2018-05-29

Föreningens namn och ändamål

§ 1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Pilgrimen.

§ 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätter 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 har sitt säte i Kristinehamns kommun, Värmlands län.

Medlemskap

§ 4 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelse om annat inte följer av 2 kap 10 § i bostadsrättslagen (1991:614). Till medlem kan inte antas juridisk person eller person som inte avser att bo i bostadsrätten. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Insats och årsavgift

§ 6 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt liksom fastställande av bostadsrättens andelstal. Om en insats eller andelstal ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början på det sätt som styrelsen beslutar. 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 mm.

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

Andra avgifter

§ 7 Föreningen tar ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften uppgår till 10 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader bostadsrätten är uthyrd.

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

Styrelse

§ 8 Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter vilka väljs på ordinarie stämman enligt följande: Minst två och högst fem ledamöter väljs på två år och resten på ett år samt högst en suppleant på två år och resten på ett år.

Konstituering och beslutsförhet

§ 9 Styrelsen konstituerar sig själv och väljer inom sig, en Ordförande. Styrelsen är beslutsför när de närvarande vid sammanträdet överskrider hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

§ 10 Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

§ 11 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 föreningen.

Underhållsplan

§ 12 Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Avsättning till underhåll och fonder

§ 13 Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske med ett belopp motsvarande minst 50kr per m2 bostadsarea för föreningens hus per år. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Avyttrande m m

§ 14 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom eller mark eller del därav.

Styrelsens åligganden

§ 15 Styrelsen åligger

- 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 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 6 veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse.

§ 16 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer, varav minst en auktoriserad revisor, med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

Räkenskapsår

§ 17 Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

Föreningsstämma

§ 18 Ordinarie föreningsstämma hålls en 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 revisor eller minst tre av röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

§ 19 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller skickas ut som brev eller via e-post.

Motionsrätt

§ 20 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tas upp i kallelse till stämman, dock senast före april månads utgång.

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

§ 21 Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden (genom upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden).
3. val av en justeringsman, tillika rösträknare, att tillsammans med ordförande för stämman justera protokoll
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman, enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar, vilka har angivits i kallelsen.

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

Protokoll

§ 22 Protokoll vid föreningsstämman skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängd skall tas in och biläggas protokollet
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämman fört protokoll skall snarast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Medlems röst, ombud och biträde

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som företräds av föreningens ordförande.

För vissa beslut, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 22 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

§ 24 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.

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

Rätt att utöva bostadsrätten

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

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 bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

§ 26 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrives i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta henne eller honom som bostadsrättshavare.

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

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

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antas 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 tiden som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 6 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27 Bostadsrättshavaren får inte använda bostadsrätten 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.

§ 28 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i bostadsrätten utföra åtgärder som innefattar:

- a) ingrepp i bärande konstruktion
- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
- c) 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.

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

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

§ 30 När bostadsrättshavaren använder bostadsrätten 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 försämrar deras bostadsmiljö, att de skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av bostadsrätten iakttä 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 dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 33 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första mening 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 omedelbart upphör.

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

§ 31 En bostadsrättshavare får inte upplåta sin bostadsrätt i andra hand till annan för självständigt brukande. Dock kan styrelsen i undantagsfall, efter bostadsrättshavarens skriftliga ansökan, ge sitt samtycke till uthyrning i andra hand om bostadsrättshavaren under det senaste året bebott sin bostadsrätt. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, viken tid den ska pågå samt till vem bostadsrätten skall upplåtas. Styrelsen kan efter beslut ge bostadsrättshavaren rätt att hyra ut sin bostadsrätt, under en begränsad tid, om särskilda skäl föreligger som tex. tidsbegränsat arbete på annan ort eller annan ömmande tidsbegränsad orsak. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor beslutade av styrelsen.

Samtycke behövs dock inte,

1. om 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 bostadsrätten är avsedd för permanentboende och bostadsrätt till bostadsrätten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket

§ 32 Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin bostadsrätt i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt 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.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 33 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och hålla bostadsrätten försäkrad som bostadsrätt. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till bostadsrätten
- utrustning, ledningar, svagströmsanläggningar, rökgångar, köksfläktar och övriga installationer
- glas och bågar i fönster och dörrar med tillhörande beslag, handtag, gångjärn och tätningslister
- bostadsrättens ytter- och innerdörrar, samt lås inklusive nycklar
- värme återvinning/ventilation och inre del/anslutning till fjärrvärme dock ej fjärrvärmecentral.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett bostadsrätten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett bostadsrätten med och ingår i upplåtelsen förråd och garage har bostadsrättshavaren samma underhålls och reparationsansvar för dessa utrymmen som för bostadsrätten.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet 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 utfört arbete i bostadsrätten. 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.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens bostadsrätt.

Förenings rätt att avhjälpa brist

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

Tillträde till bostadsrätt

§ 35 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i bostadsrätten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 34. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt § 36 eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt kap 8 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 bostadsrätt inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 36 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sin förplikteler som bostadsrättshavare. 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.

Förverkande av bostadsrätt

§ 37 Nyttjanderätten till en bostadsrätt som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 38 och 39 §§, 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 att det föreningen eller förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning, när det gäller en bostadsrätt, mer än en vecka efter förfallodag
3. om bostadsrättshavaren utan behörigt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand,
4. om bostadsrätten används i strid med 27 och 29 §§,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrätten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrätten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. om bostadsrätten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid bostadsrättens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt paragrafen åligger bostadsrättshavaren, om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrätten enligt 35 § och han eller hon
8. inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. 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
10. om bostadsrätten 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.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § 3, 4 eller 7-9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 37 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sagts i 37 § 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då bostadsrätten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 och i 32 §§.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 37 § 1-4 eller 7-9, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från bostadsrätten 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 bostadsrätten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 39 Är nyttjanderätten enligt 37 § 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 bostadsrätten, om avgiften betalats inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) 28 och 29 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

En bostadsrättshavare får inte skiljas från bostadsrätten om han eller hon varit förhindrade att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknade oförutsedda omständigheter och årsavgiften har betalats så snart det varit möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sagts i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalt årsavgiften inom den tid i 37 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket skall avfattas enligt formulär 1, vilket fastställs enligt förordningen om underrättelse enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

§ 40 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 37 § 1, 2, 6-8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 37 § 3,5 eller 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmaste tre månader efter uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 37 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycke är tillämpliga.

Vid uppsägning av andra fall av orsak som anges i 37 § 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 bostadsrätten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Upplösning av föreningen

§ 43 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614) Behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättens insatser.

Övrigt

§ 44 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Undertecknande styrelseledamöter intygar att ovanstående förändringar i stadgar har antagits enhälligt vid ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018

Christina Andersson

Peter Kemeny

Leif Sprigfeldt

Pär Svenkvist

Yvonne Toth