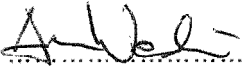


## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Målarfronten organisationsnummer 769635-4724

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämmor 20240529 och 20250603.



Ordförande (Ann Wedin)



Styrelseledamot (Margaretha Blom)



Styrelseledamot (Päivi Pitkänen)

### Föreningens firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Målarfronten

#### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Föreningens säte

#### § 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Upplands-Bro kommun

## **Räkenskapsår**

### **§ 4**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 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 det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **§ 6**

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska 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 ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och 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, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftkostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 2 kap 6§ och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6§ och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom girobetalning.

### **Avsättningar och användning av årsvinst.**

#### **§ 8**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet har genomförts, med ett belopp som motsvarar minst 30 sek/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

### **Styrelse**

#### **§ 9**

Styrelsen består av minst 3 ledamöter och högst 5 ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Om en helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandatperioden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Valberedning väljs på ett år.

## **Konstituering och beslutsförhet**

### **§ 10**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

## **Firmateckning**

### **§ 11**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en 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 ska inte vara ordförande i föreningen.

## **Avyttring med mera.**

### **§ 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 ska 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  
fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

att  
minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt.

att  
senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmar som begär det.

## **Revisor**

### **§ 15**

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålles.

Revisor åligger

att  
verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt

senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **Föreningsstämma**

### **§ 16**

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

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte och i Stockholms län. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå tillväga för att delta och för att rösta.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska 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.

t

## **Kallelse till föreningsstämma**

### **§17**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress). Utöver vad som angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

## **Motionsrätt**

### **§ 18**

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

## **Dagordning**

### **§ 19**

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar , ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
2. Val av ordförande på föreningsstämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av styrelsens revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden som angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma ska endast de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## **Protokoll**

### **§ 20**

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

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. att föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultaten ska anges i protokollet

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid föreningsstämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmar,

### **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 ett befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder, eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska 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 ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614)

### **Formkrav vid överlåtelse**

#### **§ 22**

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

### § 23

Har bostadsrätten övergått till en 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 att 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 bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, 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 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 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 innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

## § 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som 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 lägenheten 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 bostadsrättslägenhet som inte är avsedda för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.*

## § 27

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga 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

*Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar.*

*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.*

Fasta installationer såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga tillstånd. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera fasta installationer.

## § 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 ska han eller hon se till att dom 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 bör tålas, Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs av dem som han eller hon svarar för enligt § 32 tredje stycket 2.*

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första styckets första meningen ska 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 till 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 har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedda för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### § 31

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor

### § 32

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och terrassen, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas

lägenheten väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt  
lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer  
glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar  
lägenhetens ytter- och innerdörrar samt  
svagströmsanläggningar  
skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren eller sprinkleranläggningarna. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare och sprinkleranläggning.

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

- 1 egen vårdslöshet eller försummelse eller
- 2 vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst
  - b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller
  - c) någon som för bostadsrättshavarens räkning utfört något 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.

Tredje 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 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 av sagt sig bostadsrätten enligt § 35 eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 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 därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen.*

*Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning 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

### § 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 bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en 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 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 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 § 29 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts 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 inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldigheter som går utöver det bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) 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 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 förhållanden som avser 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, 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, 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 punkt 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 ska dock skickas till socialnämnden.

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

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställs genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap § 23 bostadsrättslagen (1991:614)

### § 38

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 36 p 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 särskilt allvarliga störningar i boendet som avser § 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 p5 eller p8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 36 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### § 39

Är nyttjanderätten enligt § 36 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har förseningen 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 bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

- b) meddelandet om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats in till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två 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 avgiften inom denna tid,

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

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

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska 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**

#### **§ 40**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 36 p1, p2, p5-7 eller p9, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 36 p3, p4 eller p8 får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 36 p2 och bestämmelserna i § 39 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 36 p2 tillämpas övriga bestämmelser i § 39.

### **Uppsägning**

#### **§ 41**

En uppsägning ska 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, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap 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 att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **Övriga bestämmelser**

#### **§ 43**

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

#### **§ 44**

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