STADGAR för

Bostadsrättsföreningen ÖSTRA FYRISSTRAND, UPPSALA

Org.nr. 769613-9919

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2018 och extra stämma den 28 maj 2018.

Sten Lindgren	*Bo Pålsson*	*Jenny Korinth*	*Maths Isacsson*

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Bostadsrättsföreningens stadgar följer gällande bostadsrättslag 1991:614 med kompletteringar i Lag 2016:111

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen ÖSTRA FYRISSTRAND, UPPSALA

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till medlemmens permanenta boende och utan tidsbegränsning.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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).

Juridisk person, förutom kommun, landsting och region, äger inte rätt att förvärva bostadsrätt.
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 han/hon innehar bostadsrätt.
En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

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 motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader, 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 och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska betalas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan vidare besluta att i årsavgiften ingående ersättning för digital/analog medieförsörjning för TV, telefon och data ska betalas efter antal lägenheter i föreningens hus.
Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att 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 pantsättnings-avgift 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 ska vidta med anledning av lag och författning.
Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.
Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst
8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen i enlighet med underhållsplanen.
Styrelsen ska 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, se till att behövliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.
Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse
9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden för ordinarie ledamöter är två år och för suppleanter ett år.

Konstituering och beslutsförhet
10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen är beslutsmässig när antalet närvarande vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltiga beslut fordras, enighet om besluten.

Firmateckning
11 §

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

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.

Avyttring m.m.
13 §

Utan föreningsstämmas tillåtelse får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens uppgifter
14 §

Det åligger styrelsen
att redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter i en årsredovisning.
Den ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt 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 särskilt viktiga iakttagelser,
att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma delge medlemmarna kopia av årsredovisningen 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 tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma
16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.
Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska utlysas av styrelsen då det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma
17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. I kallelsen ska tydligt anges de ärenden som ska behandlas på stämman.
Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev.
Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev.
Kallelse kan även utsändas genom epost om lagens förutsättningar är uppfyllda.
Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev/epost.
Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra stämma. Vid stadgeändring ska kallelsen utfärdas senast 4 veckor i förväg.

Motionsrätt
18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast före februari månads utgång.

Dagordning
19 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:
1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
3) Val av ordförande på stämman
4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5) Fastställande av dagordningen
6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisionsberättelsen
10) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13) Beslut om arvoden
14) Beslut om antal ordinarie ledamöter och suppleanter
15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
16) Val av revisor och suppleant
17) Val av valberedning
18) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma behandlas endast ärenden (utöver formalia), för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till densamma.

Protokoll
20 §

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

1. att röstlängden ska biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet. Protokoll ska förvaras betryggande.
   Vid stämma fört protokoll ska 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 tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller genom befullmäktigat ombud som antingen är medlem i föreningen, medlemmens make/maka, sambo, syskon, förälder eller barn. Ombud ska uppvisa skriftlig daterad och bevittnad 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 föreningsmedlem, familjemedlem/nära anhörig eller juridiskt ombud.
Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som stöds av mötesordföranden.

De fall - bland annat ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt fordras 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 ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.
Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.
Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten
23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller har godkänts som medlem i föreningen.
Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte, eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

En bostadsrättsägare kan hyra ut lägenheten under viss tid efter hörande med styrelsen.

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 vederbörande som bostadsrättshavare.
En kommun ett landsting eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. Lag (1992:505).
Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får personen i fråga vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt 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 sambor för vilka sambolagen (2003:376) gäller.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
Iakttas inte den tid som angetts i uppmaningen, 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 avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd 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, samt
4. balkonginglasning.
   .

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 de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö.
Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/ hon ka rätta sig efter de särskilda regler som meddelats av föreningen. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter 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 ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadsrättslägenhet 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. Om ohyra upptäcks i lägenheten ska det omedelbart anmälas till styrelsen.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan person för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,
1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun, ett landsting eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse sker enligt andra stycket.

31 §

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

Till lägenheten räknas:
- lägenhetens 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.

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 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 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 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 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, 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 ska göras skriftligen hos styrelsen.
Vid frånträde övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från frånträdet 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 uppmana honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, 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 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 ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om en lägenhet används för näringsverksamhet i någon form.

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.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga 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 bostadsrättslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska 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 ska beträffande en bostadsrättslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden, 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 därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket. Bostadsrättshavaren får inte skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 36 § 5 eller 8, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 36 § 3 och tillsagt 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 bostadsrättslägenhet - betalas inom tre veckor från det
   a) 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, och
   b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det 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.

En bostadsrättshavare får inte skiljas från lägenheten om han eller hon har 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 avgjorts i första instans.
Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrätts-havare, 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 1a ska beträffande en bostadsrättslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b ska beträffande en bostadsrättslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska 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 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 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning följs 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till på respektive bostadsrätt motsvarande insats och upplåtelseavgift.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) med tillägg 2016:111 och andra tillämpliga lagar.