

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn org.nr 769616–7274

Antagna 2022-12-20

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den person som genom skriftlig ansökan

1. kommer erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens byggnader, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens byggnader.

I båda fallen för stadigvarande boende.

Styrelsen äger rätt att utan särskild motivering avslå medlemsansökan från juridisk person.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap. 1§ andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tre år efter ett sådant förvärv 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 för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren 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 för förvärvarens räkning.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen skall utfärdas senast 2 veckor före föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Till medlemmar som uppgivit en e-postadress får kallelse dock ske per e-post, såvida det inte finns anledning att anta att e-postadressen är inaktuell eller inte fungerar. I den mån det inte strider mot lag får kallelse ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på motsvarande sätt, skickas ut som brev eller delges genom e-post, vars förutsättningar för tillämpning regleras i lag.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
3. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av en eller två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst 2 rösträknare
8. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. Beslut om antal revisorer och suppleanter
17. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
21. Föreningsstämmans avslutande

§ 8 Medlems röst och utomstående närvaro

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det bifalles av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämмоfunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlem i en bostadsrättsförening kan inte ha mer än en röst på föreningsstämman.

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.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med högst 4 styrelsesuppleanter. Ledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman, för högst 2 år, och kan väljas om.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

§ 11 Insats och årsavgift

För att ge medlemmarna möjlighet att välja att antingen betala en lägre årsavgift mot en större insats eller en lägre insats och en högre årsavgift sker insatsen för bostadsrätterna i föreningen genom en basinsats och en valfri extrainsats. Basinsatsen är kontantinsatsen för respektive lägenhet vid den första upplåtelsen. Extrainsatsen motsvarar respektive bostadsrätts andel av föreningens lån vid upplåtelsen, där andelen beräknas som bostadsrätts andelstal dividerat med summan av andelstalen för samtliga bostadsrätter för vilka en extrainsats gjorts eller ska göras.

Insats, årsavgifter och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För varje lägenhet fastställs ett andelstal baserat på ett kapitalandelstal och ett driftsandelstal. Vid beräkning av kapitalandelstal ingår bruttoräntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som, vid tidpunkten för fastställande av andelstalet, har tagits upp för finansiering av uppförande av föreningens byggnader, minskat med föreningens ränteutgifter. Räntekostnader och amorteringar för lån som har tagits upp för drift, underhåll, ny-, om- eller tillbyggnader ingår inte.

Med bruttoräntekostnader avses räntor utan beaktande av eventuella statliga räntesubventioner.

Kapitalårsavgift erläggs inte av medlemmar som betalat extrainsats. Medlem som inte tidigare erlagt extrainsats kan hos styrelsen anmäla intresse för att få erlägga sådan insats och därigenom sänka sin årsavgift. Justering av andelstal baserad på erläggande av extrainsats sker en gång per år i samband med att föreningen upprättar årsredovisning. Intresseanmälan för erläggande av extrainsats skall göras till styrelsen senast den 30 november året innan justering önskas. Erläggande av extrainsats efter den initiala upplåtelsen medför att föreningen amorterar av sina lån. Om föreningen till följd av sådan amortering drabbas av kostnad för ränteersättning till bank skall medlemmen ersätta föreningen för denna kostnad. Kapitalandelstalet avvägs med hänsyn till varje bostadsrätts basinsats och extrainsats.

Driftsandelstalet fastställs som underlag för beräkningen av i driftsårsavgiften, dvs. den årsavgift som avses täcka föreningens övriga kostnader inklusive avsättning till fonder, men exklusive avskrivningar.

Driftsandelstalet ligger till grund för varje bostadsrätts basinsats.

Gällande andelstal redovisas årligen i anslutning till föreningens verksamhetsberättelse. Räntekostnaderna för och amorteringar av nyupptagna lån som ej inkluderats vid fastställande av kapitalandelstalet fördelas enligt driftsandelstalet.

Driftsårsavgiften och i förekommande fall kapitalårsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker. Föreningen har även rätt till ersättning för påminnelse och inkasso enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, lägenhet eller yta.

§ 12 Övriga avgifter

Utöver insats och de avgifter som anges i § 11 kan föreningen ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska senast fem år efter färdigställandet av föreningens byggnader upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 13. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras med minst 45kr/BOA och år.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken samt föreningens trivselregler samt gällande regler på gemensamma ytor.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för skador och olägenheter som bostadsrättshavaren, övriga i hushållet eller gäster orsakar föreningen eller andra boende i föreningen. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar

A Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna beträffande:

1. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten t.ex. köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin/torktumlare, sanitetsporcelain, el- och vattenledning, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning

4. ledningar för avlopp och vatten till de delar som de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
5. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
6. klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
7. ventilationsaggregat, kylaggregat och ventilationsdon. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
8. lägenhetens fönster och dörrar med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, lister, foder, karmar, tätningslister samt lås inklusive nycklar och passerkort (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrs och fönsters yttersidor). Ny ytterdörr och nya fönster skall motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt vad som föreskrivs i föreningens anvisningar
9. glas i fönster och dörrar
10. målning av radiatorer och värmeledningar
11. lägenhetens gruppcentral och därifrån utgående elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/TV-, tele- och datacentral i lägenheten
13. brandvarnare
14. egna installationer
15. till lägenheten hörande förråd
16. lägenhetens balkong, terrass, terrassavskiljare, trädäck eller uteplats inklusive inredning såsom markis och ev. inglasning. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning, snöskottning, målning enligt bostadsrättsföreningens anvisningar samt merkostnader på grund av inglasning eller markiser vid föreningens reoveringar. Markis eller inglasning ska motsvara vad som föreskrivs i föreningens anvisningar.

Bostadsrättsföreningens underhålls- och reparationsansvar

B Föreningen ansvarar för samt bekostar:

1. att föreningens egendom hålls i gott skick
2. de ventilationskanaler samt de ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet eller bara betjänar den aktuella lägenheten men inte är synliga i lägenheten
3. läckage på ledningar för värme samt radiatorer som föreningen har försett lägenheten med

Har fuktskada uppstått på grund av bristande tätskikt och stommen fuktskadats fördelas ansvar och kostnader enligt följande:

C Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar:

1. nedmontering av inredning såsom sanitetsporlin, ledningar mm
2. borttagande av skadat ytskikt
3. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
4. återmontering av inredning såsom sanitetsporlin, ledningar m.m. enligt A3 ovan
5. skador i sin helhet på väggar som inte är bärande enligt A2 ovan

D Bostadsrättsföreningen ansvarar för och bekostar:

1. avfuktning (fläkt- och energikostnad)
2. återställande av stomme. Byte av golvbrunn och/eller ledning, som föreningen försett lägenheten med om föreningen bedömer att det behövs enligt B 2

Övrigt om skador och underhåll

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

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 byggnader, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Andrahandsuthyrning

Upplåtelse av lägenhet i andra hand förutsätter godkännande av styrelsen. Styrelsen har rätt att avslå en ansökan om andrahandsupplåtelse eller att ställa villkor för godkännande, såsom att upplåtelsen bara får ske under viss tid.

Bostadsrättshavares anmälningskyldighet

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen lämna uppgift om namn, födelseår och födelsemånad för alla som är, blir eller upphör att vara boende i bostadsrättshavarens lägenhet. Som boende betraktas personer som är folkbokförda i bostadsrättshavarens lägenhet samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilationskanaler, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Därtill även andra åtgärder som påverkar brandskyddet i huset. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Från den 1 januari 2023 gäller att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till en renoveringsåtgärd i bostadsrätt i stället för som tidigare allmän domstol.

Om bostadsrättshavaren trots uppmaning inte avhjälpes en olovlig åtgärd så snart som möjligt har föreningen möjlighet avhjälpa sådan åtgärd på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 17 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift:** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse:** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen
3. **Olovlig upplåtelse i andra hand:** om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. **Annat ändamål:** om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. **Inrymma utomstående:** om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men (olägenhet) för bostadsrättsföreningen eller annan medlem
6. **Ohyra:** 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

7. **Vanvård, störningar och liknande:** om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler
8. **Vägrat tillträde:** om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta
9. **Skyldighet av synnerlig vikt:** om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,
10. **Brottsligt förfarande:** 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, samt
11. **Olovliga åtgärder:** om bostadsrättshavaren utfört olovliga åtgärder (utförda efter 2023-01-01) i lägenheten, vilka inte kan anses ringa, och inte vidtar rättelse efter uppmaning eller får tillstånd av hyresnämnden efter en ansökan. En förutsättning för ett förverkande är att föreningen uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast inom två månader från vetskap om den olovliga åtgärden.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5 och 7–9 Uppsägning enligt punkt 3–5 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1–5 och 7–9 Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2 Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

- a) om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
- b) Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren 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 avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 Uppsägning enligt punkt 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. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7 Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand. Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 18 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 19 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.