

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar, dels på ordinarie stämma 2020-05-27, dels på extra stämma 2020-08-18.



Flemming Löth, ordförande




Gunilla Hedin, sekreterare

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tornet 5

1 §. Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tornet 5.

2 §. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §. Föreningens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala kommun.

4 §. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

5 §. Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadslägenhet får endast ske till fysisk person.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

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

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

6 §. Avgifter

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock beslutas enligt bostadsrättslagen.

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.

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, eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, skall 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 på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker. Ersättning för påminnelse utgår enligt förordningen om inkassokostnader mm.

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 köparen med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbelopp. 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 gällande prisbasbelopp. För del av år beräknas avgiften efter antal kalendermånader varvid del av månad räknas som hel månad. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

7 §. Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Det resultatet som uppstår på föreningens verksamhet, skall disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar i enlighet med bostadsrättslagen.

8 §. Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

9 §. Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv och utser ordförande och andra funktionärer.

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

10 §. Firmateckning

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

11 §. Förvaltning

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningens egendom och angelägenheter genom egen personal eller en fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen beslutar.

12 §. Avyttring m.m.

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.

Styrelsen får inte besluta om väsentlig förändring, om- och tillbyggnad eller rivning av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

13 §. Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen 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),
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- minst en gång årligen, Innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda lakttagelser av särskild betydelse,
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse eller kopior av dessa tillgängliga och genast tillsända dessa till medlemmar som begär det,
- om föreningsstämman skall ta ställning till förslag om ändring av stadgarna hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen.

14 §. Revisor

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Som revisor eller suppleant kan utses registrerat revisionsbolag enligt gällande lag.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Om revisorerna gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring till föreningsstämman.

15 §. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

16 §. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning eller brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie stämma respektive extra stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma respektive extra stämma. Dessa tidpunkter gäller även i de fall en extra stämma skall behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion. Kallelsen skall innehålla det huvudsakliga förslaget till stadgeändringar.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev

17 §. Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan förberedas i styrelsen och tas upp i kallelsen till stämman. Styrelsen beslutar om senaste tidpunkt för inlämning av motion.

18 §. Ärenden på föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
5. Fastställande av dagordningen
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen
17. Mötets avslutande

På extra stämma skall utöver punkterna 1-6 och 17 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

19 §. Protokoll

För protokoll vid föreningsstämma gäller att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet, att stämmans beslut skall föras in i protokollet och att resultat av omröstning skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Vid styrelsens möten skall föras protokoll som utvisar fattade beslut. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer. Dock kan styrelsen besluta att annan kan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll skall förvaras betryggande.

20 §. Röstning, ombud och biträde

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall 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 skall förete skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad och bevitnad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

För de fall - bland annat beslut om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas enligt föreskrifterna i bostadsrättslagen.

21 §. Formkrav vid överlåtelse

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

22 §. Rätt att utöva bostadsrätten

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utän 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 angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utän 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 reglerna i bostadsrättslagen 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 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

23 §. Särskilda krav för inträde i föreningen

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 förvärvaren 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.

Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

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 fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

24 §.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning

25 §. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd 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.

26 §.

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

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd finns och att åtgärderna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

27 §

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

28 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 31 § fjärde stycket punkt 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen 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 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.

29 §. Upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 25 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte i de fall

1. en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

30 §.

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 skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en 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.

31 §. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även balkong, förråd, mark, uteplats och andra lägenhetskompement och anordningar som ingår i upplåtelse av bostadsrätt. Reparationer, installationer och andra åtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och när så krävs av behörig person.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande skikt, som krävs för att anbringa ytbeläggningen
- icke bärande innerväggar (betongväggar eller motsvarande bärande väggar utgör del av fastigheten)
- glas i fönster och dörrar
- till fönster och altandörrar hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar, beslag och tätningslister; all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme som nuvarande eller tidigare bostadsrättshavare försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- från säkrings- och IT-skåp utgående el- och informationsledningar (telefon, tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag, fasta armaturer och digitalbox
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- rengöring av ventilationsdon och tillhörande filterbyte, vilket ska ske regelbundet och minst en gång per år
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum såsom WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn, vattenlås

- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- rensning av vattenlås
- köksfläkt; det åligger bostadsrättshavaren att tillse att installation av ny köksfläkt sker med fläkt som är anpassad för föreningens ventilationssystem. Vid felaktigt val av köksfläkt, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad göra utbyte till godkänd fläkt. Sker inte det får utbyte till godkänd köksfläkt enligt föreningens val ske på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren ansvarar i övrigt för alla anordningar och installationer i lägenheten, på balkong (såsom inglasning av sidor och tak), terrass och uteplats som gjorts av nuvarande eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar inte för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätare/pulsgivare.

32 §. Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 31 § 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.

33 §. Tillträde till lägenheten

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 32 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 34 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka hos kronofogdemyndigheten om särskild handräckning.

34 §. Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Avsägelse kan inte återkallas utan styrelsens medgivande. Medgivande skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för återkallelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra.

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 avsägelsen.

35 §. Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 36 § och 37 §, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
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 behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 25 § eller 27 §,
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 28 § 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 33 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken, till en inte oväsentlig del, ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

36 §.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 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 35 § 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.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 29 § och 30 §.

37 §.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 35 § punkt 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 28 § 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 35 § punkt 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

38 §.

Är nyttjanderätten enligt 35 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, 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 bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid 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 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 38 § punkt 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 35 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

39 §. Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 § punkt 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 35 § punkt 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 35 § punkt 2 och bestämmelserna i 38 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 35 § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 38 §.

40 §. Uppsägning

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

41 §. Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen 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.

42 §. Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

43 §. Tillämpliga lagar

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, i lagen om ekonomiska föreningar och i övriga tillämpliga lagar.