

EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BOSTADEN  
I  
BJURSÄTRA

ORG. NR: 769612-4523

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-6
F.	Redovisning av lägenheterna	7
G.	Ekonomisk prognos	8
H.	Känslighetsanalys	9
I.	Särskilda förhållanden	9-10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2005-04-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under november månad 2008 har uppförandet av ett flerbostadshus med sammanlagt 29 st bostadslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under januari 2010.

Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostaden AB daterat 2009-07-01 och 2009-06-27, om att uppföra nybyggnaden på fastigheten Stockholm Ostkammaren 4.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2009.

Byggsäkerhetsförsäkring har tecknats i Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ostkammaren 4
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Bjursätragatan 37
Tomtens areal:	2 432 m <sup>2</sup>
Boarea:	2.060,5 m <sup>2</sup>
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av en byggnad i åtta våningar varav två våningar är souterrängvåningar. Huset inrymmer totalt 29 bostadslägenheter. Byggnadsarbetena påbörjades i november 2008 och färdigställs i december 2009.

### Servitut

Kommunen har rätt att utnyttja viss del av tomtmark för gångväg och ledningar.

Ägaren till fastigheten Stockholm Bäverhyddan 2 har rätt att utnyttja viss del av tomtmark för att kunna underhålla sitt parkeringshus.

### Gemensamhetsanläggning Ostkammaren g:a 1

Deltagande fastigheter är Ostkammaren 3 och Ostkammaren 4 och omfattar:

Lekplats med tillhörande utrustning. Angöringsyta till parkering. Gångväg/trappa samt belysningsstolpar. Ledningar för spill- och dagvatten.

Driftskostnaden för gemensamhetsanläggningen GA:1 delas till lika delar av Ostkammaren 4 och Ostkammaren 3 enligt avtal.

### Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Tekniska utrymmen

### Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i souterrängvåningarna.

### Parkering

Föreningen har 21 öppna parkeringsplatser på tomten.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Packad fyllning på berg
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering av cellplast och kapillärbrytande skikt.
Ytterväggar	Bärande betongväggar med utanpåliggande isolering av cellplast. Fasadbeklädnad av tunnputs på mineralull.
Trapphus och hissvägg	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Massiva betongväggar.
Mellanbjälklag	Massiva bjälklag av betong i lägenheterna och i trapphusen
Vindsbjälklag	Massiva bjälklag av betong och ovanpå lösullsisolering
Yttertak	Träkonstruktion som täcks med takpapp
Innerväggar	Trä eller stålreglar med gipsskivor. Insida vägg i badrum av betong
Entrépartier	Ek partier
Fönster/fönsterdörrar	Fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 2+1 glas.
Balkonger	Massiva betongelement.
Balkongräcken	Aluminium. Där ljudisolerande åtgärd krävs är balkongen försedd med glasskärm.
Trappa i trapphus	Betong klädd med terazzo
Uppvärmning	Fjärrvärme och fabrikslackerade vita vattenradiatorer. Temperaturstyrning med individuella termostater på respektive radiator. Gemensam värmemätare i UC.
Ventilation	Tilluft via ventiler placerade bakom radiatorer. Mekanisk frånluftventilation från kök, badrum och WC.
El	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten.
Hiss	En möbelhiss i trapphus

Telefon, Kabel-TV och bredband	IP telefoni och bredband via COM HEMs nät
Sophantering	Nedgrävd sopbehållare på tomten.
Källsortering	Utrymme i huset avsett för källsortering av papper och glas.

#### Mark

Gräsmattor, betongplattor och buskplanteringar. Asfalterad parkeringsyta. Lekplats och trappa till parkering ingår i gemensamhetsanläggningen.

#### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Inredning*</b>
Hall	Lamellparkett. Klinker vid dörr	Målat utförande	Garderober
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	
Kök	Lamellparkett	Målat utförande	Köksinredning och utrustning
Bad, wc i 4 rok	Klinker	Kakel	Porslin
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Garderober
Loggia	Klinker	Målat	

\*) Se vidare ritning som hålls tillgänglig av föreningens styrelse

### **C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnaden för fastigheten och entreprenaden, kronor	50 704 245
Likviditetstilskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	100 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor</b>	<b>50 804 245</b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 30,6 mnkr.

### **D. FINANSIERINGSPLAN**

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Enligt Kreditbeslut från SBAB skall säkerheten utgöras av pantbrev.

Lån**	18 564 245
Insatser	32 240 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>50 804 245</b>

\*\* Villkoren för lån är baserade på av föreningen accepterad offert lämnad av SBAB.

## E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

### Beräknade kapitalkostnader

Långgivare	Belopp kronor	Löptid år	Bundet till	Ränta %	Amort % ca	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
SBAB	6 188 245	50	2011-04-13	2,57	0,16	159 038	9 948	168 986
SBAB	6 188 000	50	2012-04-11	3,28	0,16	202 966	9 947	212 914
SBAB	6 188 000	50	2014-04-09	4,32	0,16	267 322	9 947	277 269
<b>Summa</b>	<b>18 564 245</b>					<b>629 326</b>	<b>29 842</b>	<b>659 168</b>

Avskrivningar avses ske i samma takt som lånen amorteras.

Beräknade driftkostnader inkl moms:	kronor
<b>Förvaltningskostnader</b>	117 500
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	
<b>Förbrukningskostnader</b>	385 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning inkl. ga:1	
Kabel-TV	
<b>Skötsel</b>	106 700
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>609 200</b>

Fastighetsavgift/skatt, se not 1 sid 6

### Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för Kabel TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnad för parkeringsplats

### Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar

52 000

**Sammanställning kostnader:**

Kapitalkostnader	659 168
Driftskostnader	609 200
Avsättning till yttre underhåll	52 000
<b>Summa kostnader år 1 (kr)</b>	<b>1 320 368</b>

**Sammanställning av intäkter:**

Årsavgifter	1 244 768
Intäkt för 21 bilplatser á 300 kr/mån	75 600
<b>Summa intäkter år 1 (kr)</b>	<b>1 320 368</b>

**Not 1.** Fastighetsskatt som avser fastigheten Stockholm Ostkammaren 4 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsavgiften regleras med index.

## F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Hus Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Bostads- area m2 BOA	Årsavgift Kronor	Årsavgift Kronor per månad	Insats Kronor	Andelstal %
<b>1</b>							
Plan -2	S201	1 rok	40,0	24 165	2 014	625 000	1,9413%
	S202	1½ rok	51,5	31 112	2 593	795 000	2,4994%
	S203	2 rok	55,0	33 227	2 769	825 000	2,6693%
Plan -1	S101	3 rok	73,0	44 100	3 675	1 055 000	3,5428%
	S102	1 rok	40,0	24 165	2 014	650 000	1,9413%
	S103	2 rok	55,0	33 227	2 769	865 000	2,6693%
Plan 0	101	1½ rok	51,5	31 112	2 593	865 000	2,4994%
	103	3 rok	81,0	48 933	4 078	1 160 000	3,9311%
	104	4 rok	101,0	61 015	5 085	1 345 000	4,9017%
Plan 1	111	1½ rok	51,5	31 112	2 593	895 000	2,4994%
	112	2 rok	69,0	41 684	3 474	1 045 000	3,3487%
	113	3 rok	81,0	48 933	4 078	1 190 000	3,9311%
	114	4 rok	101,0	61 015	5 085	1 395 000	4,9017%
Plan 2	121	1½ rok	51,5	31 112	2 593	925 000	2,4994%
	122	2 rok	69,0	41 684	3 474	1 085 000	3,3487%
	123	3 rok	81,0	48 933	4 078	1 230 000	3,9311%
	124	4 rok	101,0	61 015	5 085	1 445 000	4,9017%
Plan 3	131	1½ rok	51,5	31 112	2 593	945 000	2,4994%
	132	2 rok	69,0	41 684	3 474	1 115 000	3,3487%
	133	3 rok	81,0	48 933	4 078	1 270 000	3,9311%
	134	4 rok	101,0	61 015	5 085	1 495 000	4,9017%
Plan 4	141	1½ rok	51,5	31 112	2 593	965 000	2,4994%
	142	2 rok	69,0	41 684	3 474	1 145 000	3,3487%
	143	3 rok	81,0	48 933	4 078	1 310 000	3,9311%
	144	4 rok	101,0	61 015	5 085	1 525 000	4,9017%
Plan 5	151	1½ rok	51,5	31 112	2 593	995 000	2,4994%
	152	2 rok	69,0	41 684	3 474	1 175 000	3,3487%
	153	3 rok	81,0	48 933	4 078	1 350 000	3,9311%
	154	4 rok	101,0	61 015	5 085	1 555 000	4,9017%
diff				-8			-0,0001%
S:a	29	lgh	2 060,5	1 244 768		32 240 000	100,0000%

X rok= antal rum och kök

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
<b>Arsavgifter</b>	1 244 768	1 269 663	1 295 057	1 320 958	1 347 377	1 374 324	1 517 365
<b>Arsavgift/m<sup>2</sup></b>	604	616	629	641	654	667	736
<b>Övriga Intäkter</b>							
Hysesintäkter parkering	75 600	77 112	78 654	80 227	81 832	83 469	92 156
Räntor, netto	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 320 368</b>	<b>1 346 775</b>	<b>1 373 711</b>	<b>1 401 185</b>	<b>1 429 209</b>	<b>1 457 793</b>	<b>1 609 521</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	629 326	628 314	627 219	626 034	624 751	623 362	614 500
Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar/amortering	29 842	32 302	34 965	37 847	40 967	44 344	65 892
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>609 200</b>	<b>621 384</b>	<b>633 812</b>	<b>646 488</b>	<b>659 418</b>	<b>672 606</b>	<b>742 611</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)</b>							
Fondavsättningar	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	63 388
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	21 382	49 574
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets överskott</b>	<b>0</b>	<b>11 735</b>	<b>23 614</b>	<b>35 633</b>	<b>47 787</b>	<b>38 687</b>	<b>73 555</b>
(Ackumulerat överskott inkl kassa* vid årets slut)	100 000	111 735	135 349	170 983	218 770	257 457	604 276
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 320 368</b>	<b>1 346 775</b>	<b>1 373 711</b>	<b>1 401 185</b>	<b>1 429 209</b>	<b>1 457 793</b>	<b>1 609 521</b>

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Fastighetsavgift för bostäder	0	0	0	0	0	21 382	49 574
Taxeringsvärde bostäder	30 600 000	31 212 000	31 836 240	32 472 965	33 122 424	33 784 873	37 301 229
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerad avsättning till yttre fond	52 000	105 040	159 141	214 324	270 610	328 022	632 773
* Kassaöverskott inkl ränta på kassa vid årets början	100 000	100 000	111 735	135 349	170 983	218 770	550 721
Låneskuld	18 564 245	18 534 403	18 502 101	18 467 136	18 429 290	18 388 323	18 126 912

Årsavgiften höjs med 2 % per år. Hyresintäkter parkering höjs med 2 % per år. Driftskostnaden är uppräknad med antagen inflation 2 % per år. Räntan är under hela prognosperioden antagen till, i snitt ca 3,39 %. Fastighetsavgiften är uppräknad med 3% per år från år 2009. De likvida medlen har inte tagits i anspråk under prognosperioden.



	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	604	616	629	641	654	667	736
Antagen räntenivå + 1%	694	706	718	731	743	756	824
Antagen räntenivå - 1%	514	526	539	551	564	578	648
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	604	619	635	651	668	684	775
Antagen inflationsnivå - 1%	604	613	622	631	640	649	698

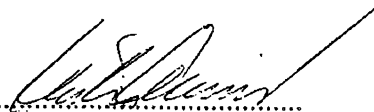
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

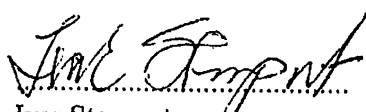
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.  
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma
6. Sedan lägenheterna färdigställt och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd.

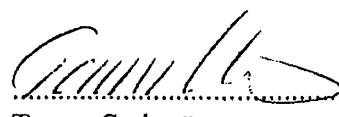
Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

**Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.**

Stockholm den 08 oktober 2009

  
.....  
Håkan Albrecht

  
.....  
Ivar Stenport

  
.....  
Tomas Carlström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 oktober 2009 för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra (769612-4523).

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

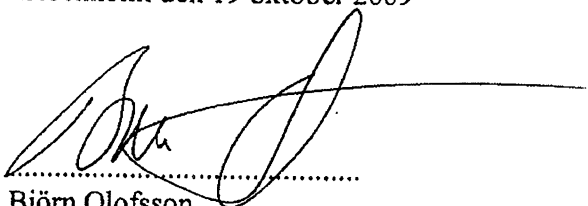
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 19 oktober 2009



Björn Olofsson  
Civ ing  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA


## Bilaga till granskningsintyg den 19 oktober 2009 för Brf Bostaden i Bjursätra

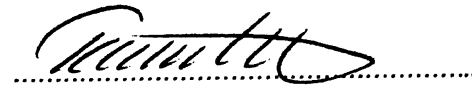
Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

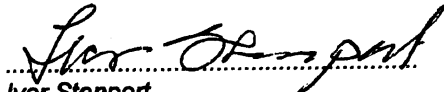
Föreningens stadgar	2005-04-25
Registreringsbevis	2005-04-25
Byggfelsförsäkring	2008-11-13
Överlåtelseavtal för marken	2009-03-28
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl bil 5)	2009-10-19
Överenskommelse om exploatering	2007-11-22
Avtal om gemensamhetsanläggningen Ostkammaren GA:1	2009-09-15
Förrättningsbeslut Lantmäterimyndigheten	2009-02-04
Utdrag från fastighetsregistret	2009-09-21
Adressbeslut Stadsbyggnadsnämnden	2009-08-10
Beräkning av taxeringsvärde	2009-09-14
Låneoffert avs. kort och lång finansiering	2008-05-21
Skuldebrev SBAB	2009-05-05

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursåtra**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 7 april 2005.

  
Håkan Albrecht

  
Tomas Carlström

  
Ivar Stenport

2005-04-25 registrerades  
stadgar, ~~stadgöändring~~ av  
Bolagsverket



**Föreningens firma och ändamål**

**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursåtra

**2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen.  
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte**

**3 §**

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholm

**Räkenskapsår**

**4 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 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 han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

## **Avgifter**

### **7 §**

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten 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 skall erläggas efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess 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 pantsättningsavgift 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 skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

## **Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst**

### **8 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

### **Styrelse**

#### **9 §**

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

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

### **Konstituering och beslutförhet**

#### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

### **Firmateckning**

#### **11 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

### **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 skall inte vara ordförande i styrelsen.

### **Avyttring m.m.**

#### **13 §**

Utan föreningsstämmas 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 skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## **Revisor**

### **15 §**

Två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna skall vara extern med lägst kompetens godkänd revisor.

Det åligger revisor

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

att senast två 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 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.

## **Kallelse till stämma**

### **17 §**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

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

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



Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

#### **Motionsrätt**

##### **18 §**

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

#### **Dagordning**

##### **19 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 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 styrelsen
- 11) Beslut om användande 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, vilka angivits i kallelsen

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

#### **Protokoll**

##### **20 §**

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

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämman fört protokoll skall 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 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, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall 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 skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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 § och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

## **Formkrav vid överlåtelse**

### **22 §**

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## **Rätt att utöva bostadsrätten**

### **23 §**

Har bostadsrätt 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.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som 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

uppmeningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen 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 innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

#### 25 §

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. 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 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.

#### 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.

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.

#### 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 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 iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall 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 sitt 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 hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om 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.

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

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.

## 32 §

Bostadsrättshavaren skall 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,
- rökgångar,
- 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 rökgångar och 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 av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes 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 skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Förverkande av bostadsrätt

### 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 honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, 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 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 skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) 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.

### 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 bostadslägenhet, 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 bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvariga 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 bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall 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 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts 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 § 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 allvariga störningar i boendet som avses i 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 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till 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 bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
  - a) 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.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller 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 avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, 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 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall 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 § 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 skall 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 §, skall 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 skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### **44 §**

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