

**STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen
Pergolan antagna 2019**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit slutligt antagna av föreningens medlemmar vid extra föreningsstämma 2019-06-11.


Ronny Andersson


Bo Johansson


Arne Lindberg

Registrerad av Bolagsverket 2019-.. - ..

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pergolan.

2 §

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

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

Säte

3 §

Föreningen ska ha sitt säte i Umeå.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.



Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av vid den tiden gällande lagar angående bostadsrätter.

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 ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

Insats och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för varje lägenhet beräknas så att, den i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av av föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska beräknas efter förbrukning eller area. Styrelsen kan vidare besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för digital/analog medieförsörjning för TV, telefon och data som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt för tiden gällande lag/lagar för ränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavare/na med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbelopp enligt för tiden gällande lag/ar.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt för tiden gällande lag/ar. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av prisbasbeloppet enligt för tiden gällande lag/ar. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

RL RL 7

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea exklusive areor för garage. Beloppet kan regleras varje år om styrelsen bestämmer så.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

Styrelse

9 §

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

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig fordras enhällighet för giltighet av fattade beslut. Beslut kan även tas via mail eller telefon när så krävs, för senare intecknande i beslutsprotokoll.

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan beslut vid föreningsstämma får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

ak R 37

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalts till och utbetalats från föreningen (kassaflödesanalys). I de fall styrelsen har utsett en förvaltare ska redovisning även ske från utsedd förvaltare.
- 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 senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begär det.

Revisor

15 §

En revisor och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Föreningsstämman kan hållas en gång per år i Umeå före juni månads utgång eller på ort eller ställe som godkänns av föregående års föreningsstämma. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Godkänner föreningsstämman det kan en extrastämma hållas direkt efter ordinarie föreningsstämma endast för att godkänna ändringar i stadgarna, tagna vid ordinarie föreningsstämma för att stadgarna ska gälla från och med föreningsstämmans datum.

Alc 24 3

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, genom brev eller e-post. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet/er eller genom brev eller e-post. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma, dock senast två veckor före föreningsstämma med undantag för om likvidation eller fusion ska behandlas varvid kallelse ska utfärdas senast fyra veckor före sådan extra stämma.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid som möjligt, men senast 6 veckor före så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande och godkännande 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, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörligen 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 medlemmar
- 11) Beslut om disposition av uppkommen vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma behandlas.

Protokoll

20 §

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

- 1) att röstlängden ska tas in i eller med som bilaga till protokollet.
 - 2) att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
 - 3) om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.
- Protokoll ska förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen, tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de 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 den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med fullmakt som antingen ska 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 ska uppvisa skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska 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.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt en köpesumma.

Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bevitnad styrkt kopia av original överlåtelseavtalet ska ges till styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om den 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 bostadsrättshavares 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, samt om för tiden gällande lagar styrker detta, eller ett styrelsebeslut tagits i frågan, får bostadsrätten tvångsförsäljas 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 för tiden gällande lag/ar 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 för tiden gällande lag/ar för den juridiska personens räkning.

Ali R 31

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 personen/erna som bostadsrättshavare/na.

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 bostadsrätts-innehavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt samman-bodde med bostadsrätts-innehavaren. I fråga 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 för tiden gällande sambo-lag/ar ska tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvare/arna inte antagits till medlem/mar, får föreningen anmana innehavare/na att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt för tiden gällande lagar för förvärvare/nas räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

Bostadsrättshavare 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 innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

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.

Anordningar såsom markiser, balkong-inglasningar, solskydd, parabolantennar etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar. Bostadsrättshavare/na svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar i enlighet med bestämmelser för inre underhåll. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll av sin byggnad eller att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavare/na att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförts av bostadsrättshavare liksom att eventuellt återmontera dessa. Dessa anordningar är bostadsrättshavarens egendom och finns kvar efter att bostadsrätten överlåtits ansvarar den nya bostadsrättshavaren/na för dessa. Vid en överlåtelse ska vidare bostadsrättshavare/na (säljare/na) informera köpare/na om vilka dessa är.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavare/na använder lägenheten ska 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. Om bostadsrättshavare/na vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrättshavare/na ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavare/na ska även tillse att vetenskap och efterföljande av BRF Pergolans trivselregler följs av dem som han/hon/de svarar för.

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

- 1) ge bostadsrättshavare/na tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
- 2) eftersom det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna fortsätter eller är grova enligt styrelsens uppfattning.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavare/na med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning

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 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

31 §

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

Bostadsrättshavare/na ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkongen, samt om sådan finns inglasning av densamma.

Till lägenheten räknas:

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

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av värmepump (småhus) samt ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada samt ohyra svarar bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na själv/a är dock den/ne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavare/na försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt för tiden gällande lag/ar 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 bostadsrättshavare/nas bekostnad.

Pl. 32 33

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. När bostadsrättshavare/na har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt för tiden gällande lag/ar är bostadsrättshavare/na skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavare/na inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavare/na är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om bostadsrättsinnehavares/nas lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavare/na inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogdemyndigheten tillfrågas av styrelsen om beslut för särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

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 bostadsrättshavare/na till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller garageplats/er, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavare/na utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
- 5) om bostadsrättshavare/na eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavare/na inte fullgör skyldighet som ska göra enligt för tiden gällande lagar 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 (ej post eller mindre försändelser) eller därmed likartad verksamhet eller används för brottslig verksamhet.

RL 11

37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavare/na till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-9 får ske om bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na 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.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

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

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt för tiden gällande lagar.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-9, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavare/na till avflyttning, får han eller hon därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavare/na får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na 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 bostadsrättshavare/na på sådant sätt som anges i för tiden gällande lagar har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och 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 garageplats - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavare/na på sådant sätt som angetts i 28 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 eller avgift för andrahandsupplåtelse inom den tid som anges

i första stycket 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 årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon/de skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse ska författas enligt vid tidpunkten gällande förordningar och lag/ar för att vara juridisk giltiga gentemot bostadsrättsinnehavare/na.

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavare/na upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1,2, 5-7 eller 9, är han/hon de skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavare/na 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/henne/de att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavare/na till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavare/na blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt för tiden gällande lag/ar så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavare/na och de eventuella kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavare/na svarar för inom rimlig tid, blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning ska upplösningen förfaras enligt för den tiden gällande lag/ar för försäljning av bostadsrätter. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till på respektive bostadsrätt belöpande insats och upplåtelseavgift.

44 §

Utöver dessa stadgar för BRF Pergolan Umeå gäller för föreningens verksamhet, vad som stadgas i, för tiden gällande lag/ar vad gäller bostadsrätter.

