

STADGAR  
för  
Bostadsrättsföreningen Näsbyallé  
Org.nr: 716000-0639  
2024-05-06

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### Föreningens firma och ändamål

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Näsbyallé.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

### Föreningens säte

#### 2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun.

### Bostadsrätt och bostadsrättshavare

#### 3 §

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## MEDLEMSKAP

#### 4 §

Inträde i föreningen kan beviljas den som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet, får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet. Styrelsen avgör fråga om att anta medlem.

Inför antagande till medlem i föreningen åligger det förvärvaren att ta del av föreningens stadgar samt dess vid var tid gällande Ordningsregler Om övergång av bostadsrätt stadgas i 24-25 § nedan.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Föreningens organ

#### 5 §

Föreningens organ är:  
föreningsstämma  
styrelse  
revisorer  
valberedning

### Räkenskapsår och årsredovisning

#### 6 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång, samt senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, skall styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### Föreningsstämma

#### 7 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. Extra stämmor skall hållas när styrelse eller revisorer finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgar, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlemmen uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## Kallelse till stämma m m

### 8 §

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och extra stämma. Kallelse till stämma ska ske skriftligt genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen skickas dit. Meddelande om tid för ordinarie stämma skall anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet före februari månads utgång. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på föreningens webbplats.

## Motionsrätt

### 9 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

## Röstning, ombud och biträde

### 10 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlemmen har endast en röst oavsett antal lägenhetsinnehav. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningstämma medföra högst ett biträde. Biträdet har yttranderätt. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa

förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

## Dagordning

### 11 §

På ordinarie stämma skall förekomma: 1. öppnande  
2. val av ordförande för stämman  
3. val av protokollförare  
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd  
5. fastställande av dagordning  
6. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet  
7. fråga om kallelse behörigen skett  
8. styrelsens årsredovisning  
9. revisorernas berättelse  
10. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning  
11. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen  
12. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen  
13. fråga om arvoden  
14. beslut av antal ledamöter och suppleanter  
15. val av styrelseledamöter  
16. val av revisorer och suppleanter  
17. val av valberedning  
18. övriga ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1. - 5. ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## Styrelse

### 12 §

Styrelsen består av lägst fyra och högst elva ledamöter. Styrelseledamöter utses av stämman och skall vara medlemmar i föreningen eller make/maka/sambo till medlem i föreningen. Styrelseledamöter väljs för två år räknat mellan två ordinarie stämmor.

## Konstituering och firmateckning

### 13 §

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen utser inom sig fyra personer att två i förening teckna föreningens firma.

#### **Beslutsförhet**

### 14 §

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande föreningar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

#### **Underhållsplan**

### 15 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

#### **Avyttring, till- och ombyggnad**

### 16 §

Styrelsens firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### **Besiktning**

### 17 §

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen. Stämмоvald revisor skall kallas till sådan besiktning.

#### **Revisorer**

### 18 §

Revisorerna skall vara två, med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och dess suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden från denna fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämman över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

#### **Valberedning**

### 19 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förättas vid föreningsstämma.

#### **Avgifter till föreningen**

### 20 §

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2012:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt

får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

### **Fonder**

21 §

Styrelsen kan besluta om avsättning till dispositionsfond.

### **Protokoll**

22 §

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

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

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet delas ut till medlemmarna. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser till det. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

## **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

### **Upplåtelse**

23 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. lägenhetsbeteckning, lägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

### **Överlåtelse av bostadsrätt**

24 §

Vid överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall ett skriftligt avtal upprättas och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

25 §

Vid överlåtelse får förvärvaren utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten i högst tre år.

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

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick, inklusive en skyldighet att minimera skador vid eventuella vattenläckage. Detta gäller även uteplats,

om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat rörande balkongerna.

Till lägenheten räknas:

- rummets väggar, golv och tak samt inredning tillhörande lägenheten,
- icke bärande innerväggar
- glas, bågar, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor i fönster och dörrar, samt all målning förutom utvändigt målning av fönster (för skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren)
- lägenhetens inner och ytterdörr, till ytterdörren även ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller balkongdörr (för skada på ytterdörr och balkongdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren)
- svagströmsanläggningar,
- radiatorer, ledningar och övriga installationer.

Till badrum samt i WC räknas därutöver:

- till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt,
- belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- golvbrunn (inkl. klämring),
- tvättmaskin och torktumlare (inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning),
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- handduktork (såväl vattenburen som elektrisk).

Till kök räknas därutöver:

- vitvaror,
- köksfläkt,
- disk- och tvättmaskin (inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning),
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller

vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller besöker honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentliga förändringar eller nyinstallationer i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Med väsentlig förändring menas renovering av badrum eller kök, nedtagande av vägg, ändring av ventilation, värmesystem eller eldstad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid väsentlig förändring av badrum följa föreningens vid var tid gällande Policy för badrumsrenovering. Felaktigheter måste åtgärdas efter anmodan om rättelse från styrelsen. Om det inte sker har styrelsen rätt att genomföra rättelsen på medlemmens bekostnad eller förverka lägenheten enligt 36 §.

Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för hus eller annan medlem.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 26 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

29 §

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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 34 § eller om bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall därvid se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

### 30 §

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenheten enligt 26 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper sådan brist i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på dennes bekostnad.

### 31 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. I fråga om en bostadsrättslägenhet, som innehas av en annan juridisk person än en kommun eller landstingskommun krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften

betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgiften tas ej ut om uthyrningen sker till medlemmens make, sambo, annan närstående. Med närstående avses förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

### 32 §

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

### 33 §

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 medlem i föreningen.

### 34 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **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.

### **Förverkandeledningar**

#### 36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är 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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 31 § eller 32 §,
4. 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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 28 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om lägenheten otillåtet förändras enligt 27 § och inte åtgärdas efter anmodan om rättelse.
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 29 § och han inte kan visa giltigt ursäkt för detta
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han 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 i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse

utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

## Förfarande vid förverkande

### 37 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 35 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 35 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 35 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

### 38 §

Är nyttjanderätten enligt 35 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från det den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

### 39 §

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 § första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 37 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 35 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

### **Offentlig auktion**

40 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svara för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

## **AVSLUTANDE BESTÄMMELSER**

### **Stadgeändringsbeslut m m**

41 §

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det, eller om det fattats på två föreningsstämmor i följd och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Beslutet om nya stadgar träder i kraft när registrering har skett.

### **Upplösning**

42 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalen.