

§

STADGAR FÖR
BRF
SKOGSGLÄNTAN

Registrerades av Bolagsverket 2008-04-08

Allmänna bestämmelser

§1

Föreningen, vars firma är

BRF Skogsglantan

Har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Helsingborgs kommun och att åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

§2

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i allmän lag samt i föreningens ekonomiska plan och dessa stadgar. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Om upplåtelse av bostadsrätt inte kan ske tidigare än sex månader efter lägenhetens färdigställande äger föreningen rätt att utta en upplåtelseavgift med sådant belopp att den tillsammans med grundavgiften motsvarar marknadspriset. Det belopp, varmed de samlade försäljningspriserna under ett räkenskapsår överstiger de angivna grundavgifterna, förs till föreningens gemensamma underhållsfond. I motsatt fall skall mellanskillnaden belasta årets resultat.

Medlemskap

§3

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal.

§4

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysiska och juridiska personer som tecknas eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Övriga fysiska och juridiska personer som antagits som medlemmar i de fall då styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen.

För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och §§43 och 44 i dessa stadgar.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår.

Förvärvare av bostadsrätt skall inte antagas som medlem med mindre det kan antas att han avser att utöva bostadsrätten.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestämts av styrelsen.

§5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar. Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall bostadsrätt företräddas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Avgifter och fonder

§6

Lägenheten får tillträddas först sedan fastställd grundavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Grundavgifterna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Grundavgiften skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenheternas relativa nyttjandevärden. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenhetens storlek och relativa standard hänsyn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

§7

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

Årsavgifterna skall ge full täckning av föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift månadsvis i förskott för bostad och kvartalsvis i förskott för annan lägenhet än bostad.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än grundavgifterna bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Föreningen har rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarnas underhållsfonder för att avhjälpa brister på eftersatt underhåll enligt §16.

§8

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond och bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

§9

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

§10

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder bildas genom årliga avsättningar motsvarande den beräknade genomsnittliga kostnaden för underhåll, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Utöver i §7 nämnda uttag ur fonden får inestående medel disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i lägenheten. Uttag får normalt dock inte ske mer än två gånger på år.

För varje bostadsrätt skall konto föras i bokföringen över avsättningar till och uttag ur fonden, som avser bostadsrätten.

Styrelse och revisorer

§11

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för studie-, och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall med olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och genom hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelsen skall bestå av lägst tre medlemmar och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter enligt följande:

För tiden från upplåtelsestämma, dvs första ordinarie stämma efter det att bostadsrätter börjat upplåtas, till avlämningsstämma, utser föreningsstämman ytterligare två ledamöter bland bostadsrättshavarna.

För tiden från avlämningsstämma utser föreningsstämman tre, fyra eller fem ledamöter.

De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget räknat från ordinarie föreningsstämma efter stiftande stämma.

Vid avlämningsstämma skall dock mandattiden för dessa bestämmas så att hälften av dem skall avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. Frågan om vilka som skall avgå första gången avgörs genom lottning. Avgående ledamot får omväljjas.

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall utses suppleanter varvid samma regler skall tillämpas som vid val av styrelseledamöter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personligt suppleanter skall utses.

§12

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt §1 bedriver sin verksamhet.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och efter upplåtelsestämma även studieorganisatör.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslut.

§13

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§14

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 september till och med den 31 augusti.

Styrelsen skall före utgången av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt föreningsstämman beslutar.

§15

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§16

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt §28 i sådan omfattning att det till någon del äventyrar fastighetens goda bestånd, skall styrelsen anmoda denne att vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarens underhållsfond för att avhjälpa bristerna.

§17

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor. Därutöver kan kommunen utse en revisor med suppleant.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§18

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§19

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast inom 30 dagar efter det styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§20

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för

medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma som skall behandla dessa ärenden.

Föreningsstämma

§21

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv vardagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondedel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen anhållit hos styrelsen om detta.

§22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

1. Val av ordförande för stämman
2. Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
3. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
5. Styrelsens årsredovisning
6. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
7. Fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
8. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
9. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
10. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
11. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
16. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1-15 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna.

§23

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall senast fjorton vardagar före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevkasten. Därvid skall genom hänvisning till §22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, bör om så erfordras kallas personligen.

Styrelsen skall på enahanda sätt senast sex vardagar före ordinarie stämma i förekommande fall underrätta om ärenden utöver dem som anges i samband med kallelsen. Varje i stadgeenlig ordning inkommet ärende skall anges för sig.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sex vardagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§24

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tolv vardagar före stämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 lämna meddelanden om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag.

§25

Vid föreningsstämman har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 4 är medlemmar i föreningen, en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Medlem vilken föreningen med stöd av § 38, punkt 1, sagt upp till avflyttning, äger inte rösträtt.

§26

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§27

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är i Sverige bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll.

Minst två av de styrelseledamöter som väljs av föreningsstämman skall ha anknytning till viss bostadsrätt i föreningen.

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till resp bostadsrättshavares exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av insidan av ytterdörrar och insidan av fönsterkarmar och bågar och byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenledningsskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§29

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp bostadsrättshavare enligt §28.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för lägenheten förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

§30

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

§31

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevkast eller genom anslag på väl synlig plats.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, eller av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

§32

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§33

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§34

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

§35

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Om ingenting annat överenskoms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättens och medlemskapets upphöranden

§36

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse, som skall göras skriftligen hos styrelsen, får ske tidigast sedan två år förflutit från det att avtal om upplåtelse träffats.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Med undantag av bestämmelsen i §42 andra stycket får överlåtelse av bostadsrätt alltid ske oberoende av när upplåtelseavtalet träffats. Reglerna för överlåtelse återfinns i §§42—46.

§37

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§38

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra inbetalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med §34 eller §35 första stycket,
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §31 stycke 2 och 3 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. Om i strid med §32 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet inte åberopas som grund för förverkande,
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket punkt 7

åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.

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

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§39

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §38 första stycket punkt 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 inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §38 första stycket punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 38 första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt §38 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§40

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 38 första stycket punkt 1,4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §39 stycke 3. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i §38 angiven orsak, får han kvarbo till den vardag för avträädande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Offentlig auktion

§41

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i § 38 skall föreningen begära att tingsrätten utser en god man för att ombesörja försäljning av bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske,

om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren efter det den gode mannen erhållit ersättning för kostnader för den offentliga auktionen. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren. Om erhållen köpeskilling inte täcker kostnaderna för den offentliga auktionen blir föreningen betalningsansvarig. Bostadsrättshavaren skall dock slutligt svara för ersättningen till den gode mannen.

Övergång av bostadsrätt

§42

Om bostadsrättshavare avser att överlåta sin bostadsrätt skall han till föreningen inlämna anmälan härom med uppgift om till vem lägenheten skall överlåtas. Föreningen skall därefter till bostadsrättshavaren till ledning för bestämmande av överlåtelsepriset lämna erforderliga uppgifter om lägenheten, vilka finns tillgängliga hos föreningen.

Inom två år efter det att bostadsrätt upplåtits i samband med fastighets nybyggnad eller ombyggnad får överlåtelse endast ske till pris som inte överstiger grundavgift och upplåtelseavgift plus eventuell indexhöjning. Höjningen grundas på konsumentprisindex eller sådan index som ersätter konsumentprisindex två månader före upplåtelsen jämfört med samma index två månader före överlåtelsen. Priset får därutöver innefatta skälig ersättning för eventuella standardförbättringar.

§43

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§44

Har bostadsrätt, eller andel i bostadsrätt, övergått till bostadsrättshavarens make, eller närstående, eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektiva godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Övergång av bostadsrätt avseende annan lägenhet än bostad får inte ske om förvärvaren avser bedriva verksamhet som kan vara till avsevärt men för föreningen eller annan medlem.

§45

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§46

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.