

Stadgar för Bostadsrättsföreningen TROJENBORG nr 18

§ 1

Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trojenborg nr 18.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 4

Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.

Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen.

§ 5

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen.

§ 6

Avgifter

För lägenheten utgående insats fastställs av föreningsstämman. Årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 7 angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas yta. Som lägenhetens yta gäller den yta som angivits i den ekonomiska planen. Om föreningsstämman fastställer att lägenhetsytor skall mätas om gäller de nya ytorna som underlag för debitering. Dessa ytor skall föras in i lägenhetsförteckningen.

Den del av årsavgiften som avser fastighetsskatten fastställs utifrån den faktiska kostnaden för föreningen som belöper på varje lägenhet.

Föreningsstämman kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Årsavgifterna erlägges på sätt och på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare.

§ 7

Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättningar för yttre underhåll av föreningens hus skall göras årligen i enlighet med den av styrelsen framtagna underhållsplanen, dock minst med ett belopp motsvarande 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

§ 8

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter jämte högst två suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämmas hållits.

Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

§ 9

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Då det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten för att besluten skall vara giltiga. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

§ 10

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 11

Styrelsen får uppdraga åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.

§ 12

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om

- försäljning av föreningens fasta egendom,
- rivning, nybyggnad, tillbyggnad eller väsentlig ombyggnad av föreningens fasta egendom
- uttagande av nya pantbrev eller om ytterligare pantförskrivning av föreningens fastighet.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

§ 13

Styrelsen åligger:

- 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 för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redo-

visa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

- att minst två månader före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

§ 14

En eller två revisorer jämte en eller två suppleanter utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma har hållits.

Revisorerna åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 15

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 16

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom brev med posten tidigast fyra veckor före och senast tre veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev med posten.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst två veckor före stämman.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av dagordning.
5. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar.
6. Val av två justeringsmän.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av balansräkning och resultaträkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 19

Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen utser.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor skickas till varje medlem.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst för varje kvadratmeter innehavd bostadsrätt. Lägenheternas röstetal bilägges dessa stadgar. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast det antal röster som anges i bilagan till stadgarna

Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bolag, förening eller annan juridisk person som är medlem i föreningen har att utöva sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud.

Medlem, som ej är juridisk person, får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombudet behöver varken vara annan föreningsmedlem eller släkt med den röstberättigade. Ombudet skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej majoriteten av närvarande röstande påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen, § 43 i dessa stadgar.

§ 21

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen – som skall ha formen av ett upplåtelseavtal – skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats, eventuell upplåtelseavgift och årsavgift skall utgå.

Upplåtelsen skall avse bostadslägenhet eller annan lägenhet. Om medlem i föreningen är bolag, förening eller annan juridisk person får av denna disponerad bostadslägenhet användas endast som stadigvarande bostad för ägaren av eller anställd person hos den juridiska personen.

§ 22

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen.

Det åligger därefter styrelsen att skyndsamt, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 23

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 trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. 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 ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen torde kunna nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbor med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt är första och andra styckena tillämpliga endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 25

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för innehavarens räkning.

§ 26

Har den, till vilken bostadsrätt överlåtits genom annat fång än som avses i § 25, icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i de fall då en juridisk person enl § 23 tredje stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 27

Medlem får icke inneha mer än två bostadsrätter i föreningen om ytterligare innehav medför ändring i beskattningen av föreningen eller dess medlemmar.

§ 28

Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

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

§ 29

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall själv bestrida kostnader för underhåll av och reparationer i disponerad lägenhet. Till lägenheten hänföres

- elektriska ledningar från lägenhetens mätartavla,
- sanitetsutrustning som WC-stol etc.
- värme och sanitetsledning, som inte är ledningar som föreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- köksutrustning såsom kyl, frys, fläkt etc.,
- till lägenheten hörande lås, beslag och dörrar, om deras underhåll ej är att hänföra till yttre reparationer.

Bostadsrättshavare skall själv ombesörja rensning av avlopp, ompackning av kranar o dyl. inom respektive lägenhet.

Bostadsrättshavare är skyldig att hålla el, sanitet och ventilation och övriga installationer, som kan vara underkastade myndighets löpande besiktning i sådan standard och utförande, att skada icke kan föranleda försäkringsgivare att neka ersättning. Myndighets krav på rättelse eller åtgärd skall omedelbart åtgärdas. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler..

För reparation 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 tillhör 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.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

§ 30

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.

§ 31

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 iaktta 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 § 29 § tredje stycket p 2 .

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 32

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 7 kap § 12a bostadsrättslagen. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas 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 enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 33

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även om en bostadslägenhet innehas av en juridisk person. Samtycket bör tidsbegränsas.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, 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.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har 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.

§ 34

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 35

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

§ 36

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 37

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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en 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 för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 31 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,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 32 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. 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
10. 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 33.

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

Uppsägning skall ske skriftligen.

§ 38

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 37 § första stycket 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 31 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 § 37 första stycket p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 37 första stycket p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 39

Är nyttjanderätten enligt § 37 första stycket p 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 bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 37 första stycket p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 40

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 37 första stycket p 1, 6–8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 37 första stycket p 3-5 eller 9, 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 § 37 första stycket p 2 och bestämmelserna i § 39 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 37 första stycket p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 39.

§ 41

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 37 skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart det kan ske, om ej föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

§ 42

Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bestämmelserna om likvidation och upplösning i 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas ytor.

§ 43

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor med enkel majoritet av de röstande på första stämman och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

För beslut i vissa i lagen angivna fall av stadgeändring gäller vad som sägs i 9 kap 23 § bostadsrättslagen.

§ 44

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i Bostadsrättslagen (1991:614), Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits av föreningens medlemmar vid föreningsstämmorna i Brf Trojenborg nr 18 den 10 juni och 24 juni 2013.