9248

55365/11

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

20110210288 6

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYCKÅN 2, VENDELSÖ

ORG. NR: 769621-3532

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-3
C.	Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter, år 1	4-5
F.	Redovisning av lägenheterna, tabell	6
G.	Ekonomisk prognos	7
H.	Känslighetsanalys	7
I.	Särskilda förhållanden	8
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2011-02-17

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

2011021028887

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lyckån 2, Vendelsö, som har sitt säte i Haninge kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2010-04-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Liljestrand Fastigheter AB uppför, åt Finahem 2 i Tyresö AB, org nr 556705-9893, sju flerbostadshus i två våningar med sammanlagt 28 lägenheter på totalentreprenad. Finahem 2 i Tyresö AB ägs av Finahem 3 i Mårtensberg AB, org nr 556726-7017 som är ett dotter-dotterbolag till Liljestrand Fastigheter AB.

Efter det byggnadsprojektet är färdigställt förvärvar bostadsrättsföreningen aktierna i Finahem 2 i TyresöAB. Förvärvet regleras i ett överlåtelseavtal. Därefter säljs fastigheten vidare från bolaget till föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagbeskattning. Efter överlåtelsen av fastigheten till bostadsrättsföreningen likvideras Finahem 2 i Tyresö AB.
Överlåtelse till underpris medför att det uppstår en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig reavinst.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen förvärvat fastigheten.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske med början i maj 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnaderna av förvärv av bolaget och avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i jan 2011.
Byggfelsförsäkring kommer att tecknas med GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vendelsö 3:2138
Adress:	*Lupinstigen, Vendelsö, Haninge*
Tomtens areal:	4.932 m^2.
Boarea:	2 107 m^2
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av sju flerbostadshus i 2 våningar. Husproduktionen påbörjas under våren 2010 och färdigställs preliminärt under Q3 2011.

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

20110210288 8

Servitut
Kraftledning , last

Gemensamma anordningar
Gator, VA, belysning, sophantering och bilparkering

Parkering
Till varje lägenhet hör en parkeringsplats på mark.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fribärande betongplatta på pålad mark
Stomme:	Stål/ betongstomme, betongbjälklag
Yttertak	Träyttertak med papp/plåt
Fasad	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbla gipsväggar med luftspalt.
Bjälklag	Betong typ håldäck
Innervägg i lägenheter:	Regelstomme med gipsbeklädnad
Fönstersnickerier:	Trä/aluminium med isolerglas
Lägenhetsdörr	Typ säkerhetsdörr
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme producerad med bergvärmeteknik
Ventilation	Mekanisk frånluft från kök och våtrum. Tilluft via ventiler i yttervägg
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät
El	Separata elmätare för varje lägenhet. Egna elcentraler med jordfelsbrytare. Alla eluttag är jordade. Eluttag på terrass/uteplats
TV Telefon Brandvarnare	Digitalt TV nät samt datauttag Teleuttag i kök, vardagsrum och sovrum Brandvarnare i samtliga lägenheter

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalterade ytor
Entrégångar/uteplatser	Betongmarkplattor/trätrall
Vegetationsytor:	Vissa ytor avgrusade, träd och buskar samt gräsytor
Dagvatten:	Anslutet till det kommunala nätet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Entré, kapprum	Parkett	Tapet	Målning
Kök	Parkett	Tapet	Målning
Bad, wc/dusch	Klinker	Kakel	Målning
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målning
Sovrum	Parkett	Tapet	Målning

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr .....

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Total anskaffningskostnad **73 514 000 kr**

20110210288 9

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas slutligt till ca.20,5 mnkr.
Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

Säkerhet för krediten är pantbrev.

Föreningslån	14 749 000 kr
Insatser	58 765 000 kr
Summa finansiering	**73 514 000 kr**

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR

Beräknade kapitalkostnader

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta** %	Amort	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 374 500	50	3mån till 5 år	4,40	serie	324 478	11 855	336 333
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 374 500	50	3mån till 5 år	4,40	serie	324 478	11 855	336 333
Summa	14 749 000					648 956	23 710	672 666

Beräknade driftkostnader inkl moms är beräknad till 422.000 kr
Och avser följande poster:

Fastighetsskötsel	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning och revision	80 000
Vatten, enligt preliminär debitering	55 000
Uppvärmning	150 000
Gemensam el	30 000
Sophämtning	35 000
Yttre renhållning och snöröjning	15 000
Fastighetsförsäkring	25 000
Kabel TV, grundutbud	12 000
Trädgård	10 000

LANTMÄTERIET
2011 -07- 15
Ärende nr.....

20110210289O

Driftkostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Kostnad för hushållsel.
Kostnad för vatten enligt separat mätning.
Kostnad för Kabel TV utöver grundutbud och Internetuppkoppling.
Kostnad för inre underhåll av lägenheten (se stadgarna)
Kostnad för skötsel av trädgårdar och terrasser

Avsättning för underhåll år 1

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	45 000 kr
Summa kostnader år 1 (kr)	**1 139 666 kr**

Årsavgifter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.	1 087 082 kr
Preliminär debitering av kostnad för vatten	52 584 kr
Summa intäkter år 1 (kr)	**1 139 666 kr**

Not 1. Liljestrand Fastigheter AB betalar fastighetsskatt t o m värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Not 2. Avskrivning

Enligt praxis skall avskrivningar av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan vilket kan ske för anläggningar med lång livstid. Detta kommer att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och att det för läsaren av denna ekonomiska plan torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet i stället för mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet, redovisas ej avskrivningar i denna ekonomiska plan.

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

20110210289 1

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal Insatser och årsavgifter.

Hus nr	Lgh nr	Plan	Lgh typ	Bostads-area, m²	Insats Kronor	Andelstal %	Årsavgift Kronor per år	Årsavgift Kronor per månad	Årsavgift prel. deb. av vatten per månad	Årsavgift totalt per månad
15	15E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
15	15F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
15	15G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
15	15H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
16	16E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
16	16F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
16	16G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
16	16H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
17	17E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
17	17F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
17	17G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
17	17H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
18	18E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
18	18F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
18	18G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
18	18H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
19	19E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
19	19F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
19	19G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
19	19H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
20	20E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
20	20F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
20	20G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
20	20H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
21	21E	E	3 rok	62,5	1 795 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
21	21F	E	3 rok	88,0	2 440 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
21	21G	Ö	3 rok	62,5	1 765 000	2,9663%	32 246	2 687	130	2 817
21	21H	Ö	3 rok	88,0	2 395 000	4,1766%	45 403	3 784	183	3 967
Diff						-0,0006%	-4			
Summor				2 107	58 765 000	100,0000%	1 087 082			

E= Entréplan
Ö= Övre plan
x rok= antal rum och kök
Lägenhetens bostadsarea är avrundad till närmaste halv m²

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

20110216177 1

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	649	648	647	646	644	643	634
Amortering/avskrivning	24	26	28	30	33	35	52
Avsättning underhållsfond	45	46	47	48	49	50	55
Driftskostnader	422	430	439	448	457	466	514
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	0	0	0	0	21	45
Summa årskostnader	1 140	1 150	1 160	1 171	1 182	1 214	1 301
Ackumulerad underhållsfond [1]	45	91	138	185	234	284	548
Årsavgifter [2]	1 140	1 150	1 160	1 171	1 182	1 214	1 301
Årsavgifter kr/m2	**541**	**546**	**551**	**556**	**561**	**576**	**617**

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

Räntesats under hela prognosperioden 4,40%
Amortering/avskrivning, progressiv med 2% per kvartal
Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år
Antagen inflation 2% per år

[1] Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden. Intäktsräta 1% netto.

[2] Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avnitt F. Redovisning av lägenheterna. Avsättning till underhållsfond och preliminär debitering av vatten

H KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snitträntа i prognosen 4,40%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet **lägre** ränta	Ränta prognos	1 %-enhet **högre** ränta
1	471	541	611
2	476	546	616
3	481	551	621
4	486	556	626
5	492	561	631
6	507	576	646
11	549	617	686

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet **lägre** inflation	Inflation prognos	1 %-enhet **högre** inflation
1	541	541	541
2	544	546	548
3	546	551	555
4	549	556	563
5	552	561	571
6	564	576	589
11	590	617	647

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

20110210289 3

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
   Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på lägenhetsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.

5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma

6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Haninge den 20 januari 2011

Bostadsrättsföreningen Lyckån 2, Vendelsö

.....	.....	.....
Björn Liljestrand	Mikael Mårtenson	Håkan Westman

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

201102102883

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lyckån 2, Vendelsö med org.nr 769621-3532, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 28 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan daterad 2011.01.20
Stadgar för Brf Lyckån 2, Vendelsö
Registreringsbevis för Brf Lyckån 2, Vendelsö
Överlåtelseavtal för aktier i Finahem 2 i Tyresö AB dat. 2010-09-01
Köpekontrakt mellan Finahem 2 i Tyresö AB och Brf Lyckån 2, Vendelsö dat. 2010.09.01
Entreprenadkontrakt mellan Finahem 2 i Tyresö AB och Liljestrand Fastigheter AB
Offert för anskaffningskostnad från Liljestrand Fastigheter AB dat. 2010.06.17
Offert för finansieringen av Brf Lyckån 2, Vendelsö
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2011-02-09

Ivar Stenport
Civilingenjör
Fastighetskompetens i Stockholm AB

Lennart Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

dnr: 160370/10

Bestyrkt kopia:

Registrerades av Bolagsverket 2010-04-13

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Lyckån 2, Vendelsö

LANTMÄTERIET
Ink. 2011 -07- 15
Ärende nr.....

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 8 mars 2010.

Björn Liljestrand

Håkan Westman

Mikael Mårtenson

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lyckån 2, Vendelsö

2 §

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

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

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Haninge.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december

LANTMÄTERIET
Ink. 2011-07-15
Ärende nr.....

20110031788

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

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

Avgifter

7 §

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

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

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

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

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

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

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

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

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

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

20100231789

Styrelse

9 §

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

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

Konstituering och beslutförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

20100331790

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

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

Revisor

15 §

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

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17 §

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

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

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

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

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

Motionsrätt

18 §

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

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2) Val av ordförande på stämman
3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4) Fastställande av dagordningen
5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
8) Föredragning av revisionsberättelsen
9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12) Beslut om arvoden
13) Val av styrelseledamöter
14) Val av revisorer och suppleant
15) Val av valberedning
16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

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

Protokoll

20 §

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

1. att röstlängden skall tas in eller bifogas protokollet,

2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt

3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

LANTMÄTEF
Ink. 2011 -07- 15
Ärende nr.....

20100331792

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

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 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

26 a §

Till bostadslägenheten hör parkeringsplats inom föreningens tomt. Närmare uppgift om läge, avgifter, mm framgår av upplåtelseavtalet med resp. bostadsrättsinnehavare.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28 §

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten 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 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

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

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.
Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
   a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
   b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
   c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättas enligt 29 § 2 st. p. 2.

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

LANTMÄTERIET

Ink. 2011 -07- 15

Ärende nr.....

bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.
Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

20100331797

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
   a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att *betala årsavgiften inom denna tid, och*
   b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på *grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var* möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. *Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär* 1- 3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

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

LANTMÄTERIET

Ink. 2011-07-15

Ärende nr.....

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

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

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

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