



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PERGOLAN

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma den 10 maj 2023

Firmatecknare Bostadsrättsföreningen Pergolan.


.....
Renny Andersson


.....
Edgar Ejhult

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pergolan

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pergolan.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt föreningen som en medlem har på grund av överlåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § **Säte**
Föreningen har sitt säte i Umeå.

4 § **Räkenskapsår**
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

5 § **Medlemskap**
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av vid den tiden gällande lagar angående bostadsrätter. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap för juridisk person beviljas inte med stöd av 2 kap 4 § i Bostadsrättslagen.

6 §
Medlem får inte utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätten. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

7 § **Avgifter**
Insats och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften för varje lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8§. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt för tiden gällande lagar för ränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavare med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt för tiden gällande lagar.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt för tiden gällande lagar.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av prisbasbeloppet enligt för tiden gällande lagar. Om en lägenhet upplåts under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

8 § Avsättning underhållsplan och användning av årets vinst

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

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

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

9 § Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Ordinarie styrelseledamöter väljs med hälften på två år och resterande på ett år.

Suppleanter väljs på ett år.

Föreningens ordförande väljs separat på föreningsstämma med mandattid två år.

10 § Konstituering av beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv och utser vice ordf, sekreterare och ekonomiansvarig.

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

11 § **Firmatecknare**

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

Ansökan om in/utträde kan en utsedd styrelseledamot underteckna efter styrelsebeslut. Ett styrelsebeslut kan inledningsvis ske genom e-post, SMS eller via telefonkontakt. Beslutet skall alltid fastställas på kommande styrelsemöte och protokollföras.

12 § **Förvaltning**

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

Vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

13 § **Avyttring**

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

14 § **Styrelsens åliggande**

Det åligger styrelsen att:

- fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.
- avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året med andra ord en förvaltningsberättelse.
- redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året genom en resultaträkning och för ställningen vid räkenskapsårets utgång lämna en balansräkning och där så erfordras för de medel som under året inbetalats till och utbetalats från föreningen lämna en kassaflödesanalys. I de fall styrelsen har utsett en förvaltare ska redovisning även ske från utsett förvaltare.
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- minst en gång årligen innan årsredovisningen avges besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar, typ gemensamma redskap och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret.
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begärt det.

15 § **Revisor**

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

16 § **Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av minst tre ledamöter. En ledamot skall utses av föreningsstämman till ordförande/sammankallande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

17 § **Föreningsstämma**

Föreningsstämma ska hållas en gång per år i Umeå före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus genom brev eller e-post. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom brev eller e-post. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman dock senast två veckor före föreningsstämman.

18 § **Kallelse till extra föreningsstämma**

En kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

En kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman, om stämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion
4. en fråga om förenklad avveckling
5. om styrelsen finner skäl för detta
6. om revisor kräver detta
7. om minst en tiondel av de röstberättigande medlemmar kräver detta

Vid stadgeförändring får man inte kalla till den andra stämman förrän den första stämman har ägt rum, så man i kallelsen kan ange vilket beslut den första stämman fattat.

19 § **Motionsrätt**

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

20 § **Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden sker genom upprättad röstlängd med tillägg för ombud och biträden som förs in i protokollet.
2. Val av ordförande för mötet.
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet som tillika är rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar.
11. Beslut om disposition av uppkommen vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning.
12. Beslut om arvoden.
13. Val av ordföranden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

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

21 § **Protokoll**

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

1. att röstlängden ska tas in i protokollet eller som bilaga.
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. om omröstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen och tillgängligt för medlemmarna.

22 § **Röstning – ombud – biträden**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de 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 ombud med fullmakt som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, maka, sambo, syskon, förälder eller barn.

Ett ombud får bara företräda en medlem.

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

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar rösträkning eller sluten omröstning vid personval.

Majoritetskrav vid andra beslut än val.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Majoritetskrav vid val.

Vid val är den som fått flest röster vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte föreningsstämman före valet har beslutat något annat.

Majoritetskrav vid ändring av stadgarna.

Bostadsrättsföreningen kan besluta att ändra stadgar på en föreningsstämma där alla medlemmar närvarar och är överens.

Om inte alla medlemmar närvarar eller är överens, måste föreningen ha två stämmor efter varandra.

På den första stämman krävs enkel majoritet och på andra stämman ska minst 2/3 av de röstande medlemmarna vara för ändringen. Ändringar av stadgar anmäls till Bolagsverket.

23 § **Formkrav vid överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare.

Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva.

Bevitnad och styrkt kopia av överlåtelseavtalet ska ges till styrelsen.

24 § **Rätt att utöva bostadsrätten**

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

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 arvskifte 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, samt om för tiden gällande lagar styrker detta eller ett styrelsebeslut har tagits i frågan, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

25 §

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

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor på vilka för tiden gällande sambolagar ska tillämpas.

26 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvare inte antagits som medlem får föreningen anmana innehavare 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 för tiden gällande lagar för förvärvarnas räkning.

27 § **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

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

28 §

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

1. ingrepp i bärande konstruktion.
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
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.

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

Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättsinnehavare att särskilt tillse att förvärvaren övertar bostadsrättsinnehavarens skyldigheter enligt avtal för balkonginglasning gentemot bostadsrättsföreningen Pergolan. Om inte detta sker är bostadsrättsinnehavaren i samband med försäljning skyldig att demontera inglasningen om styrelsen begär detta.

Vid demontering av inglasning är bostadsrättsinnehavare skyldig att återställa balkongen i det skick den var innan inglasningen utfördes och reparera eventuella skador på byggnaden som uppkommit till följd av inglasningen.

29 §

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

30 §

När bostadsrättshavare använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Om bostadsrättshavare vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrättshavare ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför bostadsrätten.

Bostadsrättshavare ska även tillse att vetskap och efterföljande av Brf Pergolans trivselregler följs av de som denne har att svara för.

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

- ge bostadsrättshavare tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
- eftersom det är fråga om en bostadslägenhet underrätta socialnämnden i **Umeå** om störningarna fortsätter eller är grova enligt styrelsens uppfattning.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavare med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. En kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

31 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

En andrahandsupplåtelse av bostadsrätt har en maximerad tidslängd enligt följande:

-Tillfälligt arbete på annan ort	Max 1 år	-Vård av nära anhörig	Max 1 år
-Studier på annan ort	Max 1 år	-I väntan på pension	Max 1 år
-Militärtjänstgöring	Max 1 år	-Sjukdom	Max 1 år
-Till närstående medlem	Max 3 år	-Längre utlandsvistelse	Max 1 år
-Tid att sälja bostadsrätt	Max 1 år		

I ovan angivna skäl ges tillstånd om skälen kan styrkas med intyg.

Även andra skäl kan vara tillämplig.

Tillstånd för andrahandsupplåtelse regleras utöver ovanstående i separat ”Policy andrahandsupplåtelse” som fastställs av styrelsen. Policy för andrahandsupplåtelse skall finnas anslagna på anslagstavla i föreningens samtliga hus.

32 §

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

33 §

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

Till lägenheten räknas:

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

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

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada alt vattenskada samt ohyra svarar bostadsrättshavare endast för om skadan uppkommit genom:

- bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse eller av någon som hör till dennes hushåll, är på besök, inneboende eller för bostadsrättshavarens 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 denne brustit i omsorg och tillsyn.

34 § **Föreningens rätt att avhjälpa brist**

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt för tiden gällande lagar i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristerna så snart som möjligt får föreningen avhjälpa uppkomna brister på bostadsrättshavarens bekostnad.

35 § **Tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrättshavare har av sagt sig bostadsrätten eller när den ska tvångsförsäljas enligt för tiden gällande lagar är bostadsrättshavare skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavare inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

36 § **Avsägelse av bostadsrätten**

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

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

37 § **Förverkande av bostadsrätten**

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med begränsningar som följer av 38 § och 39 § förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavare till avflyttning om:

1. bostadsrättshavare dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det gäller bostadslägenhet med mer än två veckor efter förfallodagen eller när det gäller garageplats mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. bostadsrättshavare utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. lägenheten används i strid mot 27 eller 29 §§.
5. bostadsrättshavare eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset.
6. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavare.
7. bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
8. bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som ska göras enligt för tiden gällande lagar och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, gäller ej post och mindre försändelser, eller därmed likartad verksamhet eller används för brottslig verksamhet.

38 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § punkt 3, 4, 6 eller 9 får ske om bostadsrättshavare låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i 37 § punkt 3 får dock om det är frågan om en bostadslägenhet inte ske om bostadsrättshavare utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 37 § punkt 6 får om det är frågan om en bostadslägenhet inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 37 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 § och 33 §.

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

39 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 37 § punkt 1 - 4 eller 6 - 9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning får denne därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp denne till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § punkt 5 eller 8, eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 37 § punkt 3 och sagt till bostadsrättshavare att vidta åtgärder.

40 §

Är nyttjanderätten enligt 37 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om:

- avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavare på sådant sätt som anges i för tiden gällande lagar har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i Umeå.
- avgiften - när det är fråga om en garageplats - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavare på sådant sätt har delgetts underrättelse om möjlighet att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse inom den tid som angetts i 37 § punkt 2 har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse ska författas enligt vid tidpunkten gällande förordningar och lagar för att vara juridiskt giltiga gentemot bostadsrättsinnehavare.

41 § **Avflyttning**

Sägs bostadsrättshavare upp till avflyttning av någon orsak som anges i 37 § punkt 1, 2, 5 - 7 eller 9 är denne skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavare upp av någon orsak som anges i 37 § punkt 3, 4 eller 8 får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 37 § punkt 2 och bestämmelserna i 40 § tredje stycket är tillämpliga.

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

42 § **Uppsägning**

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

43 § **Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 § ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt för tiden gällande lagar så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavare och eventuella kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavare svarar för inom rimlig tid blivit åtgärdade.

44 § **Övriga bestämmelser**

Vid föreningens upplösning ska upplösningen förfaras enligt den tidens gällande lagar för försäljning av bostadsrätter. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavare i förhållande till på respektive bostadsrätt belöpande insats och upplåtelseavgift.

45 §

Utöver dessa stadgar för Brf Pergolan, Umeå gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i för tiden gällande lagar för bostadsrätter.