

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stråvalla 4:10 - 769631-3480

2016-02-16

<b>OM FÖRENINGEN .....</b>	<b>3</b>
1§ NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL .....	3
2§ MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE .....	3
3§ MEDLEMSPRÖVNING - JURIDISK PERSON .....	3
4§ MEDLEMSPRÖVNING- FYSISK PERSON .....	3
§5 BOSÄTTNINGSKRAV .....	3
§6 ANDELSÄGANDE .....	4
7§ ÅRSavgift och upplåtelseavgift .....	4
8§ ÅRSavgiftens beräkning .....	4
9§ avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning. ....	4
10§ ÖVRIGA avgifter.....	4
11§ DRÖJSMÅL MED BETALNINGEN .....	4
<b>FÖRENINGSTÄMMA .....</b>	<b>5</b>
12§ FÖRENINGSTÄMMA .....	5
13§ MOTIONER .....	5
14§ EXTRA FÖRENINGSTÄMMA .....	5
15§ DAGORDNING.....	5
16§ KALLELSE .....	5
17§ RÖSTRÄTT .....	5
18§ OMBUD OCH BITRÄDE .....	6
19§ RÖSTNING .....	6
20§ JÄV .....	6
21§ ÖVER- OCH UNDERSKOTT .....	6
22§ VALBEREDNING.....	6
23§ STÄMMANS PROTOKOLL .....	6
<b>STYRELSE OCH REVISION .....</b>	<b>7</b>
24§ STYRELSENS SAMMANSÄTTNING .....	7
25§ KONSTITUERING .....	7
26§ STYRELSENS PROTOKOLL.....	7
27§ BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING .....	7
28§ BESLUT I VISSA FRÅGOR .....	7
29§ FIRMATECKNING.....	7
30§ STYRELSENS ÅLIGGANDEN .....	7
31§ UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	8
32§ RÄKENSKAPÅR.....	8
33§ REVISOR.....	8
34§ REVISIONSBERÄTTELSE.....	8
<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....</b>	<b>8</b>
35§ BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR.....	8
§36 YTTERLIGARE INSTALLATIONER .....	9
37§ BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR.....	9
38§ KOMPLEMENT .....	9

39§ FELANMÄLAN .....	9
40§ VANVÅRD .....	9
42§ TILLBYGGNAD .....	9
43§ FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHET .....	10
<b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....</b>	<b>10</b>
44§ ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....	10
45§ SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK .....	10
46§ TILLTRÄDESRÄTT .....	10
47§ ANDRAHANDSUTHYRNING .....	10
48§ INNEBOENDE .....	10
<b>FÖRVERKANDE .....</b>	<b>11</b>
49§ FÖRVERKANDEGRUNDER .....	11
50§ HINDER FÖR FÖRVERKANDE .....	11
52§ TVÅNGSFÖRSÄLNING .....	11
53§ MEDDELANDEN .....	11
54§ FRAMTIDA UNDERHÅLL .....	12
55§ UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION .....	12
56§ TOLKNING .....	12
57§ STADGEÄNDRING .....	12

## OM FÖRENINGEN

### 1§ Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stråvalla 4:10. Styrelsen skall ha sitt säte i Varbergs kommun, Västra Götalands län. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till lägenheten, om marken skall utnyttjas som komplement till nyttjandet av bostadsrättslägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2§ Medlemskap och överlåtelse

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen ej uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutit av 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.

lakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### 3§ Medlemsprövning- juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

### 4§ Medlemsprövning- fysisk person

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

### §5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## §6 Andelsägande

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partner, syskon eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## 7§ Årsavgift och upplåtelseavgift

Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

## 8§ Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat;  
andelstal - kapital och andelstal - drift.  
Andelstal - kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel.

Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner.

Andelstal - kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens kapitaltillskott kommer att motsvaras som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal - kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Omräkning av andelstal - kapital ska då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Omräkning av andelstal - kapital medför inte rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Andelstal - drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften övriga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar till fonder.

Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning, yta eller per lägenhet.

## 9§ Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsuthyrning får av bostadsrättsinnehavaren tas ut en avgift om 10% av ett prisbasbelopp.

## 10§ Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## 11§ Dröjsmål med betalningen

Årsavgiften betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften

eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 12§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 13§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

### 14§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även kalla till sådan stämma när det för uppgivet ändamål skriftligen begärts av revisor eller minst 10% av samtliga röstberättigade.

### 15§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Meddelande om ordförandes val av sekreterare
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
6. Val av justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt övriga anmälda ärenden
18. Stämman avslutas

På extra stämma ska utöver punkt 1-7 och 18 endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### 16§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar per e-post eller genom utdelning.

### 17§ Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en enda röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## 18§ Ombud och biträde

Bostadsrättshavare får låta sig representeras av ombud. Ombudet ska visa upp skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska visas i original och vara högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens maka/make, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem i föreningens hus
- God man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av förmyndare. Är medlem en juridisk person får denne företräddas av legal ställföreträdare.

## 19§ Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blank röst räknas inte som en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personalval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 20§ Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv.
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan befrielse från ansvar.
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

## 21§ Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## 22§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personalval samt arvode.

## 23§ Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden tas in i eller bifogas protokollet.
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

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

## STYRELSE OCH REVISION

### 24§ Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, varav en kan vara utomstående (ej medlem), samt högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna ska vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lotting eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften. Till ledamot eller suppleant kan, förutom medlem, även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### 25§ Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

### 26§ Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

### 27§ Beslutsförhet och röstning

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

### 28§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas

av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren nekar sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom godkänns av hyresnämnden. Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

### 29§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening.

### 30§ Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkningen).
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

- Att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och årsredovisningen tillgänglig.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

### 31§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 32§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33§ Revisor

Föreningsstämman ska välja revisor och högst en suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 34§ Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats, och tomtyta om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna.

Bostadsrättsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt,
- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin;
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder dock inte rökgångar.
- Ledningar för vatten och avlopp, gas, elektricitet och anordningar

för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data, mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning samt eventuella filter.
- Värmepump avseende drift, underhåll, reparation och filterbyten samt framtida utbyte av värmepump.
- Brandvarnare,

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver även för:

- Armatur för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Golvbrunnar inklusive klämring, rensning av golvbrunnar och vattenlås.
- Till vägg eller golv hörande fuktisolerat skikt.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Inredning och belysningsarmatur.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstor.
- Rensning av golvbrunn och vattenlås.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom:

- Vitvaror
- Köksfläkt
- Rensning av vattenlås

- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler.

### §36 ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 37§ Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 38§ Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning, samt eventuell avrinning av dagvatten.

### 39§ Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### 40§ Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 42§ Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd,

parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel av och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

#### 43§ Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får utföra förändringar i lägenheten. Följande förändringar får dock inte utföras utan styrelsens godkännande:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintligt avlopp, värme, gas, eller vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att alla myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 44§ Användning av bostadsrätten

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

#### 45§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som

fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

#### 46§ Tillträdesrätt

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

#### 47§ Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Styrelsens beslut kan överklagas hos hyresnämnden.

#### 48§ Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### 49§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan förklaras förverkad, och föreningen är således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 33§ eller 34§,
- om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.

- om, i strid med 31§, tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.
- om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 50§ Hinder för förverkande

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

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

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

### 52§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### 53§ Meddelanden

Meddelanden delges via e-post eller utdelning.

#### 54§ Framtida underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts. Första året med ett belopp enligt ekonomisk plan och därefter i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Om en engångsavsättning till inre fond för varje bostadsrättslägenhet görs i den ekonomiska planen, ska denna vara utnyttjad inom tre år. Därefter tillfaller återstoden av fonden föreningen.

#### 55§ Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### 56§ Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

#### 57§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.