

# Stadgar för Brf Barsebäcksträdgårdsstad 1.

Antagna:  
2024-06-25

## Innehåll:

Om föreningen	[sidan 3]
Övergång av bostadsrätt och medlemskap	[sidan 3]
Avgifter till bostadsrättsföreningen	[sidan 4]
Föreningsstämman.	[sidan 4]
Extra stämma	[sidan 5]
Styrelse, revision, valberedning.	[sidan 6]
Fonder och underhåll	[sidan 7]
Bostadsrättsfrågor	[sidan 7]
Särskilda beslut	[sidan 10]

## Om föreningen

### § 1. Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är BrF Barsebäcksträdgårdstad 1. Styrelsen har sitt säte i Barsebäck, Kävlinge Kommun.

### § 2. Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja bostadsrättsmedlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även innefatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem innehar på grund av en sådan upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Övergång av bostadsrätt och medlemskap.

### § 3. Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska skriftligen upprättas och undertecknas av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Samma gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet ej uppfyller formkraven är överlåtelsen därmed ogiltig.

### § 4. Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen beviljas genom:

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelseavtal
2. Övertar bostadsrätt i föreningen.

Alla nya medlemmar genomgår en kreditupplysning för att styrka att betalningsförmåga finns

### Juridiska personer

Juridiska personer godkänns ej som medlemmar i föreningen.

Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha skriftligt samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte avses för fritidsändamål.

### § 5. Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

### § 6. Familjerättsliga förvärv.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### § 7. Rätt att utöva bostadsrätten.

När en bostadsrätt övergått till en ny innehavare får denne endast utöva bostadsrätten efter medlemskapet är beviljat.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. 3 år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsfiktet eller att någon som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan 3 år efter förvärvet uppmanas att inom 6 månader visa att någon som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

### § 8. Prövning av medlemskap

Fråga om att anta medlem avgörs av bostadsrättsföreningens styrelse.

Styrelsen är skyldig att avgöra i frågan om medlemskap inom 1 månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap lämnats in till bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap utförs en kreditupplysning på sökande.

## § 10. Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## Avgifter till bostadsrättsföreningen.

### § 11. Insats, andelstal och årsavgift.

Årsavgiften (bostadsrättsavgiften) för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar, avsättningar och fonder. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens (bostadsrättsavgiften) storlek. Årsavgiften (bostadsrättsavgiften) betalas månadsvis, senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Om inte årsavgiften (bostadsrättsavgiften) betalas i rätt tid och skäligen bestridan ej inkommit utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen fram tills årsavgiften (bostadsrättsavgiften) är fullt betald. Påminnelseavgift och inkassoavgift kan förekomma.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

### § 12. Upplåtelse, överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgifter för ovan rubricerade ändamål kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrässhavaren med högst 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrässhavaren med högst 1% av gällande prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen med högst 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## Föreningsstämman.

### § 13. Räkenskapsår och årsredovisning.

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt tilläggsupplysningar.

### § 14. Föreningsstämman.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Föreningsstämman ska hållas i den kommun som bostadsrättsföreningen har sitt säte.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom 6 månader efter gången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma kan även hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller minst en femtedel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

Ett sådant beslut är giltigt endast om samtliga närvarande röstberättigade bifaller beslutet.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

## § 15. Motioner

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på föreningsstämman ska inkomma med detta skriftligen till föreningens styrelse före februari månads utgång.

## § 15. Kallelse till föreningsstämman.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast 6 veckor före föreningsstämman och senast 2 veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningen. Skriftlig kallelse ska sändas till var medlems adress med undantag där överenskommelse om elektronisk post finns.

## § 16. Dagordning

Ordinarie föreningsstämma.

Vid Ordinarie föreningsstämma ska nedan förekomma.

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Fastställande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Val av 2 personer att jämte ordförande justera protokollet.
8. Val av minst 2 rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av balans och resultaträkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden för ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroende valda.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
19. Val av valberedning, varav 1 utses till sammankallande för valberedningen.
20. Av styrelsen hänskjutna frågor till föreningsstämman.
21. Föreningsstämmans avslutande.

## Extra stämma

På extra föreningsstämma ska punkterna 1-9 vara med samt punkt för det ärende/ärenden som ska behandlas.

## § 17. Rösträtt, ombud, biträde.

På en föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i samma förening har medlemmen en röst.

Röstkort lämnas till alla röstberättigade före mötets början, som hålls upp vid röstning. Om röstkort ej hålls upp synligt anses medlem ej ha

röstat.

Medlem som ej betalt förfallen insats eller årsavgift (bostadsrättsavgift) har ej rösträtt.

En medlems rösträtt utövas av medlemmens själv eller via ombud. Ombud ska lämna daterad fullmakt i original. Ombud får bara företräda 1 medlem.

### § 18. Röstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än 50% av rösterna.

Vid personval anses den vald fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel lämnas blank vid slutet omröstning anses rösten som icke avlämnad.

### § 29. Protokoll vid föreningsstämma.

## Styrelse, revision, valberedning.

Ordförande vid föreningsstämman är skyldig att se till att protokoll förs.

Protokollets innehåll:

1. Röstlängden
2. Föreningsstämmans beslut
3. Om röstning har skett ska resultat anges.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande, sekreterare och justerare.

Senast 3 veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

Protokoll ska förvaras betryggande.

### § 20. Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst 1 år.

Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

### § 21. Konstituering och firmateckning.

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig, sekreterare, vice ordförande och kassör.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av 2 styrelseledamöter i förening.

### § 22. Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### § 23. Protokoll vid styrelsesammanträde

Styrelsemötena ska protokollföras. Protokollet ska justeras av mötets ordförande och ytterligare en ledamot som utses på mötet.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Styrelsen beslutar om protokoll ska publiceras (GDPR anpassat) för medlemmar.

### § 24. Revisorer

Revisorer ska till antalet vara lägst 2 och högst 3, samt högst en suppleant. Används auktoriserad revisor är endast denne fullgod.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen inlämnad senast 3 veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst 2 veckor före föreningsstämman.

### § 25. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av minst 2 ledamöter. En ledamot ska utses till sammankallande för valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroende uppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

Valberedningen ska ha god kännedom om styrelsearbetet och ska samverka med styrelsen på det sätt som anses mest lämpligt.

## Fonder och underhåll

### § 26. Fonder

#### Yttre fond

Yttre fond Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

### § 27. Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter.
2. Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter.
3. Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

### § 28. Över och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## Bostadsrättsfrågor

### § 29. Utdrag ur lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavare har rätt få utdrag ut lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumstantal och övriga utrymmen.
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättshavarens namn
4. Insatsen för bostadsrätten
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.
6. Samt datum för utfärdandet.

### § 30. Bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla, reparera lägenheten samt bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren ansvarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall

anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

- lägenhetens innerdörrar med tillhörande listor, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm;
- brandklassning och ljuddämpning
- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
- målning av radiatorer och värmeledningar
- ledning för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- eldstäder och braskaminer
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare, samt
- elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Om det i bostadsrättsupplåtelsen ingår förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrätts-havaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

### § 31. Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 30, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledning för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
- ledning för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
- Radiatorer, frånluftsvärmepump och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
- rökgångar (ej rökgångar i kachelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation
- Ytterdörr.

### § 32. Brand och vattenledningsskada, samt ohyra.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### § 33. Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd.

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### § 34. Förändring av bostadsrättslägenhet.

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### § 35. Avhjälpande av brist.

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

### § 36. Ingrepp i lägenhet.

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

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.



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

### § 37. Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som förväntas för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs, även av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler.

Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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.

### § 38. Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

### § 39. Andrahandsupplåtelse.

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

Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

### § 40. Inrymma utomstående.

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

### § 41. Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

### § 42. Avsägelse av bostadsrätt.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte som angetts i avsägelsen.

#### § 43. Föreverkandegrunder

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavtal
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
3. Olovlig upplåtelse i andra hand.
4. Annat ändamål.
5. Inrymma utomstående.
6. Ohyra
7. Vanvård, störningar och dylikt.
8. Vägrat tillträde
9. Skyldighet av synnerlig vikt.
10. Brottsligt förfarande

#### § 44. Vissa meddelanden.

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
  2. tillsägelse att avhjälpa brist
  3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
  4. tillsägelse att vidta rättelse
  5. meddelande till socialnämnden
  6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
  7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap
- Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## Särskilda beslut

#### § 45. Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny och ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

#### § 46. Särskilda regler för giltigt beslut.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av föreningsstämman:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.
3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

#### § 47. Upplösning.

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.