

## Fi:ireningens firma och andamal

### 1 §

Foreningens firma ar Bostadsrattsforeningen Solgrand.

### 2§

Foreningen har till andamal att framja medlemmarnas ekonomiska intressen genom alt i foreningens hus upplata bostadslagenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegransning. Upplataelse far aven omfatta mark som ligger i anslutning till foreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslagenhet eller lokal. Bostadsratt ar den ralt i foreningen som en medlem har pa grund av upplataelsen. Medlem som innehar bostadsratt kallas bostadsrattshavare.

## Fi:ireningens sate

### 3§

Styrelsen skall ha silt sate i Goteborg kommun

## Rakenskapsar

### 4§

Foreningens rakenskapsar omfaltar tiden 1/1 - 31/12.

## Medlemskap

### 5§

Fraga om alt anta en medlem avgors av styrelsen om annal inte foljer av 2 kap 10 § bostadsrattslagen (1991:614). Styrelsen ar skyldig alt snarast, normal! inom en manad fran det alt skriftlig ansokan om medlemskap kom in till foreningen, avgora fragan om medlemskap. 1)

### 6§

Medlem far inte uttrada ur foreningen, sa lange han innehar bostadsratt.

En medlem som upphor alt vara bostadsrattshavare skall anses ha uttratt ur foreningen, om inte styrelsen medgett att han far sta kvar som medlem.

## Avgifter

### 7§

For bostadsratten utgaende insats och arsavgift liksom bostadsrattens andelstal faststalls av styrelsen. Andring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av foreningsstamma.

For bostadsratt skall erlaggas arsavgift for den lopande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsattningarna. Arsavgifterna fordelas efter bostadsrattarnas andelstal och betalas manadsvis i forskott senast sista vardagen fore varje kalendermanads borjan, om inte styrelsen beslutar annal. Utgangspunkt for styrelsens berakning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplataelseavgift bostadsrattshavaren erlagger vid upplataelsen av lagenheten.

Andelstal 1 fordelar rantekostnader och amorteringar for samtliga lan med undantag for de lan som skall fordelas enligt andelstal 2. Pa andelstal 1 fordelas dessutom driftkostnader, avsattningar, skatter, ovriga foreningskostnader, ranteintakter samt eventuella intakter fran lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fordelar rantekostnader och amorteringar for de lan som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplataelseavgifterna och som aterstar efter det att foreningens medlemmar har erlagt valda upplataelseavgifter. Lanebeloppet avseende andelstal 2 skall faststallas senast i samband med att styrelsen upprattar ekonomisk plan och skall framga i densamma.

Styrelsen kan besluta att i arsavgiften ingaende ersattning for varme och varmvatten, renhallning, konsumtionsvalten elektrisk strom, TV, bredband och/eller telefoni skall erlaggas efter forbrukning och/eller area. Avgift kan aven i tillampliga fall erlaggas per lagenhet.

Om inte arsavgiften betalas i ratt lid, utgar drojsmalsranta enligt rantelagen (1975:635) pa den obetalda avgiften fran forfallodagen till dess full betalning sker.

Upplataelseavgift, overlatelseavgift, pantsattningsavgift och avgift for andrahandsupplataelse kan las ut efter beslut av styrelsen.

For arbete med overgang av bostadsratt far overlatelseavgift tas ut med belopp som maximal! far uppga till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialforsakringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsratt overgalt svarar normal! for alt overlatelseavgiften betalas.

For arbete vid pantsattning av bostadsratt far pantsattningsavgift tas ut med belopp som maximal! far uppga till 1 % av prisbasbeloppet 2 kap 6 och 7 §§ socialforsakringsbalken (2010:110).

Pantsattningsavgift betalas av pantsattaren.

For arbete med andrahandsupplataelse av bostadsratt far avgift for andrahandsupplataelse tas ut med ett belopp som maximal! per lagenhet och ar far uppga till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialforsakringsbalken (2010:110).

Foreningen far i ovrigt inte ta ut sarskilda avgifter for atgarder som foreningen skall vidta med anledning av lag och forfattning.

Avgifter skall betalas pa det salt styrelsen bestammer. Betalning far dock alltid ske genom post-anvisning, plusgiro eller bankgiro.

## Avsattning och anvandning av arsvinst

### 8§

Avsaltning for foreningens fastighetsunderhall skall goras arligen, senast fran och med det verksamhetsar som infaller narmast efter det slutfinansieringen av foreningens fastighet genomforts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea for foreningens hus.

Del overskott som kan uppsta i foreningens verksamhet skall balanseras i ny rakning.

<sup>1</sup> Tillagg enligt Bilaga 1

**Styrelse**

## 9§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ledamöterna väljs på 2 år och suppleanterna på 1 år av föreningen på ordinarie stämma. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. (När styrelse väljs första gången enligt dessa regler ska mandattiden för hälften av ledamöterna, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.)

**Konstituering och beslutsförhet**

## 10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

**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.

**Forvaltning**

## 12 §

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

Vicevärdens skall inte vara ordförande i styrelsen.

**Avyttring m.m.**

## 13 §

Utan föreningsstammans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhanda föreningen dess fasta egendom eller tomtratt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomtratt. 1)

**Styrelsens aligganden**

## 14 §

Det aligger styrelsen

alt 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), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalats till och utbetalats från föreningen (kassaflodesanalys),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

alt 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,

alt senast sex veckor innan stämman skall styrelsen till revisor avge årsredovisningshandlingar.

att redovisningshandlingar, revisionsberättelsen skall vara tillgängliga medlemmarna senast två veckor innan stämman.

**Reviser**

## 15 §

Mins! en och högst två revisorer samt en till två revisorssuppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det aligger revisor

alt verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

alt revisorer ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan stämma

**Föreningsstämma**

## 16 §

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

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

**Kallelse till stämma**

## 17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma 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.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma. 1)

**Motionsratt**

## 18 §

Medlem som onskar fa elt arende behandlat vid stamman skall skriftligen framstalla sin begaran hos styrelsen fore den 1:a mars infor arets ordinarie stamma.

**Dagordning**

## 19 §

Pa ordinarie foreningsstamma skall forekomma foljande arenden

- 1) Upprattande av forteckning over narvarande medlemmar, ombud och bitraden (rostlangd).
- 2) Val av ordforande vid stamman.
- 3) Anmalan av ordforandens val av protokollforare
- 4) Faststallande av dagordningen
- 5) Val av tva justeringsman tillika rostraknare.
- 6) Fraga om kallelse till stamman behorigen skett.
- 7) Foredragning av styrelsens arsredovisning.
- 8) Foredragning av revisionsberaltelsen.
- 9) Beslut om faststallande av resultat- och balansrakningen.
- 10) Beslut i fraga om ansvarsfrihet for styrelsen.
- 11) Beslut om anvandande av uppkommen vinst eller tackande av forlust.
- 12) Beslut om arvoden.
- 13) Val av styrelseledamoter och suppleanter.
- 14) Val av revisor och suppleant.
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Ovriga arenden, vilka angivits i kallelsen.

Pa extra stamma skall forekomma endast de arenden, for vilka stamman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma. **1)**

**Protokoll**

## 20 §

Protokoll vid foreningsstamma skall foras av den stammans ordforande utsett dartill. I fraga om protokollets innehall galler

1. alt rostlangden skall tas in eller bilaggas protokollet,
2. alt stammans beslut skall foras in i protokollet samt
3. om omrostning har skelt, alt resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall forvaras betryggande.

Vid stamma fort protokoll skall senast inom Ire veckor vara hos styrelsen tillgangligt for medlemmarna.

**Rostning, ombud och bitrade**

## 21 §

Vid foreningsstamma har varje medlem en rost. Om flera medlemmar har en bostadsralt gemensamt, har de dock tillsammans endast en rost. Rostberalligad ar endast den medlem som fullgjort sina forpliktelser mot foreningen. Medlems rostratt vid foreningsstamma utovas av medlemmen personligen eller av den som ar medlemmens stallforetradare enligt lag eller genom befullmaktigat ombud som antingen skall vara medlem i foreningen, medlemmens make, samba, syskon foralder eller barn. Ar medlemmen en juridisk person far denne foretradas av ombud som inte ar medlem. Ombud skall forete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten galler hogs! ett ar fran

utfardandet.

Ingen far pa grund av fullmakt rosta for mer an en annan rostberattigad.

En medlem kan vid foreningsstamma medfora hogs! ett bitrade som antingen skall vara medlem i foreningen, medlemmens make, samba, syskon, foralder eller barn.

Omrostning vid foreningsstamma sker oppet om inte narvarande rostberalligad pakallar slutet omrostning.

Vid lika rostetal avgors val genom lottning, medan i andra fragor den mening galler som bitrads av ordforanden.

De fall - bland annal fraga om andring av dessa stadgar - dar sarskild rostovervikt erfordras for giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrattslagen (1991:614). **1)**

**Formkrav vid upplatelse och overlatelse**

## 22 §

Bostadsratt upplats skriftligen och far endast upplatas at medlem i foreningen. Upplatelsehandlingen skall ange parternas namn, den lagenhet upplatelsen avser, andamalet med upplatelsen samt de belopp som skall betalas som insats och arsavgift. Om upplatelseavgift skall uttas, skall aven den anges.

Ell avtal om overlatelse av bostadsralt genom kop skall upprattas skriftligen och skrivas under av saljaren och koparen. Kopehandlingen skall innehalla uppgift om den lagenhet som overlatelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall galla vid byte eller gava.

Kopia av overlatelseavtalet skall tillställas styrelsen.

**Ratt att utova bostadsratten**

## 23 §

Har bostadsratt overgall till ny innehavare, far denne utova bostadsratten endast om han ar eller antas till medlem i foreningen.

En juridisk person som ar medlem i foreningen far inte utan samtycke av foreningens styrelse genom overlatelse forvarva bostadsralt till en bostadslagenhet.

Utän hinder av forsta stycket far dodsbo efter avliden bostadsrattshavare utova bostadsratten. Efter tre ar fran dodsfalet, far foreningen dock anmana dodsboet att inom sex manader visa att bostadsraltten ingatt i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrattshavarens dod eller all nagon, som inte far vagras intrade i foreningen, forvarvat bostadsratten och sokt medlemskap. Om den lid som angetts i anmaningen inte iaktas, far bostadsratten tvangsforsaljas enligt 8 kap. bostadsrattslagen (1991:614) for dodsboets rakning.

Utän hinder av forsta stycket far ocksa en juridisk person utova bostadsratten utan alt vara medlem i foreningen, om den juridiska personen har forvarvat bostadsratten vid exekutiv forsäljning eller vid tvangsforsäljning enligt 8 kap. bostadsrattslagen (1991:614) och da hade pantralt i bostadsraltten. Tre ar efter forvarvet far foreningen uppmana den juridiska personen alt inom sex manader fran uppmaningen visa alt nagon som inte far vagras intrade i foreningen har forvarvat bostadsraltten och sokt medlemskap. Om uppmaningen inte foljs, far bostadsraltten tvangsforsaljas enligt 8 kap. bostadsrattslagen (1991:614) for den juridiska personens rakning.

## 24 §

Den som en bostadsralt har övergått till får inte vagras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skaligen bar godta honom som bostadsrattshavare.

En juridisk person som har förvarvat en bostadsratt till en bostadslagenhet får vagras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsralt har övergått till bostadsrattshavarens make får maken vagras inträde i föreningen endast da maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skaligen kan fordras alt maken uppfyller sadant villkor. Detsamma galler också nar en bostadsralt till en bostadslagenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrattshavaren.

Ifråga om förvarv av andel i bostadsratt ager första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsralten efter förvarvet innehas av makar eller, om bostadsralten avser bostadslagenhet, av sadana sambor pa vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

## 25 §

Om en bostadsralt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvarv och förvarvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex manader fran anmaningen visa alt någon som inte får vagras inträde i föreningen, förvarvat bostadsralten och sokt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsratten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrattslagen (1991:614) för förvarvarens rakning.

**Bostadsrattshavarens rättigheter och skyldigheter**

## 26 §

Bostadsrattshavaren får inte använda lagenheten 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 bostadslagenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsralt av en juridisk person, får lagenheten endast användas för alt i sin helhet upplatas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats med föreningen.

## 27 §

Bostadsraltshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lagenheten som innefattar

1. ingrepp i en barande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, varme, gas eller valten, eller
3. annan väsentlig förändring av lagenheten.

Styrelsen får inte vagra alt medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till pataglig skada eller olagenhet för föreningen.

Pa mark som ingår i upplåtelsen samt pa eller i anslutning till lagenhetens utsida får bostadsraltshavaren utföra eller uppsalta arrangemang av permanent natur endast om sa sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Om lagenheten från början förselst med balkong får bostadsraltshavaren lata glasa in denna endast efter styrelsens godkännande och i da enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma galler om bostadsraltshavaren viii lata satta upp markiser, eller liknande solskydd, utanför lagenheten. Bostadsraltshavaren svarar i sadant fall för underhållet av inglasning och markis. Skulle behov föreligga alt demontera inglasning eller markiser pa grund av föreningens underhall eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, aligger det bostadsrattshavaren alt pa egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsraltshavaren anbringat pa fastigheten - och som inte utgör tillbehör till fastigheten - är bostadsraltshavarens egendom. Finns sadan egendom kvar efter det alt bostadsraltshavaren överlåtit bostadsralten ansvarar den nye bostadsraltshavaren för egendomen.

## 28 §

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

## 29 §

När bostadsrattshavaren använder lagenheten skall han eller hon se till alt de som bor i omgivningen inte utsalts för störningar som i sadan grad kan vara skadliga för halsan eller annars församra deras bostadsmiljö alt de inte skaligen bar talas. Bostadsraltshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lagenheten iakta allt som fordras för alt bevara sundhet, ordning och golt skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall ratta sig efter de särskilda regler som föreningen i 6verensstammelse med ortens sed meddelar. Bostadsrattshavaren skall halla noggrann tillsyn över alt dessa alligganden fullgors också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det forekommer sadana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrattshavaren tillsägelse att se till alt störningen omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslagenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lagenheten är belagen om störningarna.

Andra stycket galler inte om föreningen säger upp bostadsraltshavaren med anledning av alt störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrattshavaren vet eller har anledning alt misstänka att ett föremål är behaftat med ohyra får delta inte las in i lagenheten.

## 30 §

En bostadsraltshavare får upplata sin lagenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger silt samtycke. Delta galler även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsralt har förvarvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrattslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsralten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lagenheten är avsedd för permanentboende och

bostadsrallen till lagenheten innehas av en kommun eller ell landsting.

Styrelsen skall genast underrallas om en upplåtelse enligt andra stycket.

### 31 §

Vagrar styrelsen att ge sill samtycke till en andrahandsupplåtelse, far bostadsrattshavaren anda upplåta hela sin lagenhet i andra hand, om hyresnamnden lamnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lamnas, om bostadsrattshavaren har skal for upplåtelsen och foreningen inte har nagon befogad anledning att vagra samtycke. Tillståndet skall begransas till viss lid.

I fraga om bostadslagenhet som innehas av juridisk person kravs det for tillstånd endast att foreningen inte har nagon befogad anledning att vagra samtycke. Tillståndet kan begransas till viss lid.

Ell tillstånd till andrahandsupplåtelse kan forenas med villkor.

### 32 §

Bostadsrallshavaren skall pa egen bekostnad halla lagenheten jamte tillhorande utrymmen i goll skick. Della galler aven marken, om sadan ingar i upplåtelsen.

Till lagenheten raknas:

- lagenhetens vagnar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lagenhetens inredning, utrustning, ledningar och ovriga installationer,
- rokgangar
- glas och bagar i lagenhetens fonster och dorrar,
- lagenhetens yller- och innerdorrar samt
- svagstromsanlaggningar.

Bostadsrattshavaren svarar dock inte for annal underhall an malning av radiatorer, anordningar for varme, vallen-armaturer eller ledningar for avlopp, varme, gas, elektricitet, vatten som foreningen forsell lagenheten med. Detsamma galler rokgangar och ventilationskanaler om dessa tjanar fler an en lagenhet.

Bostadsrattshavaren svarar inte heller for malning av utifran synliga delar av ytterfonster och ytterdorrar.

For reparation pa grund av brand- eller vattenlednings-skada svarar bostadsrattshavaren endast om skadan uppkommit genom

hans eller hennes egen vardsløshet eller forsummelse eller

2 vardsløshet eller forsummelse av

- a) nagon som hor till hans hushall eller som besoker honom eller henne som gast
- b) nagon annan som han eller hon inrymt i lagenheten eller
- c) nagon som for hans eller hennes rakning utfor arbete i lagenheten. For reparation pa grund av brandskada som uppkommit genom vardsløshet eller forsummelse av nagon annan an bostadsrattshavaren sjalv ar dock denne ansvarig endast om ha eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjarde stycket galler i tillampliga delar om det finns ohyra i lagenheten.

### Foreningens ratt att avhjalpa brist

### 33 §

Om bostadsrattshavaren forsummar sill ansvar for lagenhetens skick enligt 32 § i sadan utstrackning all annans sakerhet aventyras eller finns det risk for omfattande skador pa annans egendom och inte efter uppmaning avhjalper bristen i lagenhetens skick sa snarl som mojligt, far foreningen avhjalpa bristen pa bostadsrattshavarens bekostnad,

### Tilltrade till lagenheten

### 34 §

Foretradare for bostadsrattsforeningen har rail all fa komma in i lagenheten nar det behövs for tillsyn eller for all utfora arbete som foreningen svarar for eller har ratt all utfora enligt 33 §. Nar bostadsrattshavaren avsaigt sig bostadsrallen enligt 35 § eller nar bostadsrallen skall tvangsforaljas enligt 8 kap. bostadsrattslagen (1991:614) ar bostadsrattshavaren skyldig all låta lagenheten visas pa lamplig lid. Foreningen skall se till att bostadsrattshavaren inte drabbas av sturre olagenhet an nodvandigt.

Bostadsrattshavaren ar skyldig all tala sadana inskrankningar i nyttjanderallen som foranleds av nodvandiga atgarder for all utrota ohyra i huset eller pa marken, aven om hans eller hennes lagenhet inte besvaras av ohyra.

Om bostadsrattshavaren inte lamnar tilltrade till lagenheten nar foreningen har ratt till det, far kronofogdemyndigheten besluta om sarskild handrackning.

### Avsagelse av bostadsratt

### 35 §

En bostadsrattshavare far avsaga sig bostadsratten tidigast efter lva ar fran upplåtelsen och darigenom bli fri fran sina forpliktelse som bostadsrattshavare. Avsagelsen skall goras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsagelse overgar bostadsratten till foreningen vid det manadsskifte som intraffar narmast efter tre manader fran avsagelsen eller vid det senare manadsskifte som angetts i denna.

### Forverkande av bostadsratt

### 36 §

Nyttjanderatten till en lagenhet som innehas med bostadsrall och som tillrats ar, med de begransningar som foljer av 37 och 38 §§, forverkad och foreningen saledes beralligad all saga upp bostadsrattshavaren till avflyllning:

1. om bostadsrallshavaren drojer med att betala insats eller upplåtelseavgift utover lva veckor fran det att foreningen efter forfallodagen anmanat honom eller henne all fullgora sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrallshavaren drojer med att betala arsavgift och/eller avgift for andrahandsupplåtelse, nar det galler bostadslagenhet, mer an en vecka efter forfallodagen eller, nar det galler en lokal, mer an tva vardagar efter forfallodagen,
3. om bostadsrattshavaren utan behovligt samtycke eller tillstånd upplåter lagenheten i andra hand,
4. om lagenheten anvands i strid med 26 eller 28 §§,
5. om bostadsrallshavaren eller den som lagenheten upplåtits till i andra hand, genom vardsløshet ar vallande till att det finns ohyra i lagenheten eller om bostadsrattshavaren genom att inte utan oskaligt drojsmal underratta styrelsen om all det finns ohyra i

lagenheten bidrar till allt ohyran sprids i huset,

6. om lagenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren asidosalter sina skyldigheter enligt 29 § vid användandet av lagenheten eller den som lagenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna asidosalter de skyldigheter som enligt samma paragraf alligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lagenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som gar utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, samt
9. om lagenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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 endast om bostadsrättshavaren later bli allt efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

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

Är det fråga om särskilt allvariga stämningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse eller rättelse inte har skett. Vid sådana stämningar får uppsägning som gäller en bostadslagenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till Socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om stämningar inträffat under lid då lagenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande bostadslagenhet avfattas enligt formulär 4, vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### 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 därefter inte skiljas från lagenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga stämningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får heller inte skiljas från lagenheten 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 allt vidtaga rättelse.

### 39 §

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

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

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

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

Underrättelse enligt första stycket 1 a skall beträffande en bostadslagenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande bostadslagenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande 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 §

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

Sags 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 lägger honom eller henne allt 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, får föreningen rätt till ersättning för skada.

**övriga bestämmelser****Tvangsförsäljning**

## 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.

## 43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

I första hand återbetalas erlagda insatser och upplåtelseavgifter. Eventuellt överskott harutöver skall fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas erlagda insatser och upplåtelseavgifter.

## 44 §

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

**Bilaga I****Tillag till stadgar for Bostadsrattsforeningen Solgrand**

Foreningen avser att traffa avtal om Bostadsrattsgaranti med Skanska Sverige AB, nee.fan kallat Skanska, vilket foranledcr tillagg till stadgar enligt foljande.

**Till 5 §**

Skanska ager ratt, att efter forvarv av bostadsratt enligt Bostadsrattsgarantin, bli antagen som medlem i foreningen.

**Till 9 §**

Skanska skall kunna utova insyn i foreningens verksamhet genom av Skanska utsedd rapportor. Rapportoren skall taga del av styrelsens forvaltning och ager ratt att narvara vid foreningsstammor, styrelsesammantraden och besiktningar. Yid styrelsesammantraden och foreningsstammor ager rapportoren ratt att vacka forslag och fa sin mening antecknad i protokoll. Skanskas insyn skall utovas under sju ar fran dagen for entreprenadens godkannande vid slutbesiktning av respektive Uigenhet i foreningens fastighet.

**Till 13 §**

Styrelsen skall understalla Skanska intecknings- och/eller belaningsarende for godkannande.

**Till 14 §**

Det aligger styrelsen att dels uppratta och fortlopande revidera sarskild plan for foreningens intakter och kostnader for den tid Bostadsrattsgarantin galler, dels underratta Skanskas rapportor 0111 valje atgard av betydelse for foreningen ekonomi eller for Skanska, vari ingar att tillhandahalla harfor erforderligt material.

**Till 17 §**

Skanskas rapportor skall skriftligen kallas till foreningsstamma.

**Till 19 §**

Pa ordinarie foreningsstamma skall bland ovriga arenden upptagas en punkt for Skanskas rapportor och foreningens forhallande till Skanska.

**Till 21 §**

Beslut rorande stadgeandring under den tid bostadsrattsgarantin galler skall godkannas av Skanska for att aga giltighet.