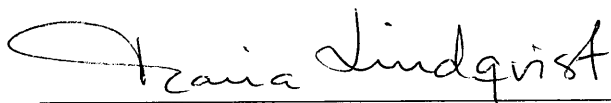




Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

2016-04-26



Maria Lindqvist

**Stadgar för Bostadsrättsföreningen**

**Rosengatan 9 i Göteborg**

**Org. Nr: 716409-5338**

## Innehåll

|   |   |
|---|---|
| FÖRENINGEN .....  | 4 |
| § 1. Föreningens firma, ändamål och säte.....             | 4 |
| § 2. Räkenskapsår och årsredovisning .....                | 4 |
| MEDLEMSKAP.....   | 5 |
| § 3. Medlemsskapsprövning.....                            | 5 |
| § 4. Villkor.....   | 5 |
| § 5. Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....                | 5 |
| § 6. Bodelning, arv, testamente.....                      | 5 |
| § 7. Dödsbo.....  | 5 |
| FÖRENINGENS ORGANISATION.....                             | 6 |
| § 8. Föreningens organisation .....                       | 6 |
| § 9. Föreningsstämma .....                                | 6 |
| § 10. Kallelse till stämma.....                           | 6 |
| § 11. Dagordning.....                                     | 6 |
| § 12. Motionsrätt .....                                   | 6 |
| § 13. Rösträtt .....                                      | 6 |
| § 14. Röstning.....                                       | 7 |
| § 15. Ombud och biträde .....                             | 7 |
| § 16. Jäv.....  | 7 |
| § 17. Protokoll vid föreningsstämmor .....                | 7 |
| § 18. Beslut i särskilda frågor vid föreningsstämmor..... | 7 |
| § 19. Styrelse.....                                       | 7 |
| § 20. Konstituering och firmateckning .....               | 7 |
| § 21. Beslutförhet.....                                   | 7 |
| § 22. Styrelsens åligganden .....                         | 8 |
| § 23. Underhållsplan .....                                | 8 |
| § 24. Protokoll vid styrelsemöten .....                   | 8 |
| § 25. Revisorer.....                                      | 8 |
| § 26. Valberedning.....                                   | 8 |
| AVGIFTER .....  | 9 |
| § 27. Avgifter till föreningen .....                      | 9 |
| § 28. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.....      | 9 |

|  |    |
|--|----|
| BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....        | 10 |
| § 29. Underhåll .....  | 10 |
| § 30. Tillbyggnad.....   | 11 |
| § 31. Brandskada, vattenledningsskada, ohyra .....             | 11 |
| § 32. Felanmälan.....  | 11 |
| § 33. Försäkringar .....                                       | 11 |
| § 34. Utdrag ur lägenhetsförteckning.....                      | 11 |
| BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SKYLDIGHETER .....                     | 12 |
| § 35. Underhåll .....  | 12 |
| § 36. Gemensam bestämd upprustning .....                       | 12 |
| § 37. Ersättning.....  | 12 |
| § 38. Vanvård .....  | 12 |
| § 39. Ombyggnad.....   | 12 |
| ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....                              | 13 |
| § 40. Användning av bostadsrätten .....                        | 13 |
| § 41. Sundhet, ordning och gott skick .....                    | 13 |
| § 42. Tillträdesrätt.....                                      | 13 |
| § 43. Andrahandsuthyrning.....                                 | 13 |
| § 44. Inneboende .....   | 13 |
| FÖRVERKANDE.....   | 14 |
| § 45. Förverkandegrunder.....                                  | 14 |
| § 46. Tillsägelse.....   | 14 |
| § 47. Hinder för förverkande .....                             | 14 |
| § 48. Vissa övriga meddelanden .....                           | 14 |
| § 49. Tvångsförsäljning .....                                  | 14 |
| ÖVRIGT.....  | 15 |
| § 50. Meddelanden.....   | 15 |
| § 51. Tolkning.....  | 15 |
| § 52. Stadgeändring.....                                       | 15 |
| § 53. Upplösning av bostadsrättsföreningen.....                | 15 |
| § 54. Övrigt .....   | 15 |
| APPENDIX 1: § 20 – § 25 ur Bostadsrättslagen SFS 1991:614..... | 16 |

# FÖRENINGEN

## § 1. Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Rosengatan 9 i Göteborg.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen till ändamål att främja gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun.

## § 2. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## MEDLEMSKAP

### § 3. Medlemskapsprövning

Medlemskap i föreningen kan beviljas den eller de personer som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person kan ej erhålla medlemskap.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska 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 inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### § 4. Villkor

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

### § 5. Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning där andra regler gäller enligt bostadsrättslagen eller om hyresnämnden i beslut meddelat annat.

### § 6. Bodelning, arv, testamente

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### § 7. Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## FÖRENINGENS ORGANISATION

### § 8. Föreningens organisation

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman väljer styrelse, revisorer och valberedning vid föreningsstämman. Styrelsen har till uppgift att ta hand om föreningens förvaltning.

### § 9. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en femtedel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

### § 10. Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelsen ska även utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning i postfacken, alternativt om medlemmen uppgivit e-postadress till denna.

### § 11. Dagordning

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Öppnande av mötet
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
18. Eventuella motioner eller av styrelsen föreslagna stadgeändringar
19. Avslutande av mötet

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### § 12. Motionsrätt

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

### § 13. Röst rätt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röst rätt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### § 14. Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmodföranden biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

#### § 15. Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda 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 make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, barn, annan närstående eller god man.

#### § 16. Jäv

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

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
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.

#### § 17. Protokoll vid föreningsstämmor

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

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

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

#### § 18. Beslut i särskilda frågor vid föreningsstämmor

Styrelsen eller firmatecknare får inte besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom ny-, till- eller ombyggnader. Sådana beslut ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

#### § 19. Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman och föreningsstämman väljer ordföranden.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

#### § 20. Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser en person, att tillsammans med ordföranden, teckna föreningens firma. Styrelsen konstituerar sig själv med de olika befattningarna.

#### § 21. Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal leda möter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.



## § 22. 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 ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

## § 23. Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Inom föreningen skall en fond för yttre underhåll finnas.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## § 24. Protokoll vid styrelsemöten

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## § 25. Revisorer

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie stämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

## § 26. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall hållas på föreningsstämman.

## AVGIFTER

### § 27. Avgifter till föreningen

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften för varje lägenhet ska vara avvägd på ett sådant sätt så att den motsvarar lägenhetens del av föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fonder. Avgiften för värme, varmvatten, sophämtning samt elektrisk ström till de allmänna utrymmena (trapphus, tvättstuga, källaren etc) är inräknade i årsavgiften för lägenheterna.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

### § 28. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

I samband med andra handsuthyrningen får uttas belopp motsvarande 10% av prisbeloppet.

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## § 29. Underhåll

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 39. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavarens 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, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys/diskmaskin och tvättmaskin/torktumlare. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning. I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- lägenhetens ytter- inner- och balkongdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt § 35. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall 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, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt § 35,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer, dock inte tillhörande rökgångar,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, som inte är ansluten till husets ventilationssystem och därmed ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 39,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- **Förråd, garageplats etc:** Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten,
- **Balkong/altan/takterrass:** Om lägenheten är utrustad med balkong, altan svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. För balkong/altan/takterrass svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner,
- **Ytterligare installationer:** Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

### § 30. Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel 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 anordningar.

### § 31. Brandskada, vattenledningsskada, 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.

### § 32. Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

### § 33. Försäkringar

Bostadsrättsföreningen har för närvarande en försäkring som omfattar bostadsrättstillägget som täcker det underhålls- och reparationsansvar som följer enligt lag. Då föreningen tecknar annan försäkring skall medlemmarna upplysas om att de bör teckna särskild försäkring med bostadsrättstillägg.

### § 34. Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SKYLDIGHETER

### § 35. Underhåll

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för övriga ledningar och anordningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt eller ventilationsdon för till eller frånluft som är anslutna till husets ventilationssystem.

Föreningen svarar även för målning av ytterdörrens yttersida samt för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörrar.

Föreningen svarar även för det brevinkast samt ringklockan som föreningen försett respektive lägenhet med.

### § 36. Gemensam bestämd upprustning

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 29 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

### § 37. Ersättning

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

### § 38. Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 29, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 39. Ombyggnad

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

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

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

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### § 40. Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

### § 41. Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler, styrelsens föreskrifter och bostadsrättslagen. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

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

### § 42. Tillträdesrätt

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 38. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

### § 43. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd till andrahandsuthyrning medges för en tid av 1 år i sänder. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### § 44. Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### § 45. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
5. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 41 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 42 och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
10. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

### § 46. Tillsägelse

Om det förekommer sådana störningar i boendet som kan ge upphov till uppsägning, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Om bostadsrättshavaren inte vidtar åtgärder har föreningen rätt att uppsäga bostadsrätten enligt bostadsrättslagen kap 7 § 20-25, se appendix 1. En uppsägning skall vara skriftlig.

### § 47. Hinder för förverkande

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

I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### § 48. Vissa övriga meddelanden

Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 6, § 38, § 41, § 45 p 1 och § 46, avsänt i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

### § 49. Tvångsförsäljning

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

Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

## ÖVRIGT

### § 50. Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus, på hemsida, genom e-post eller utdelning i postfacken.

### § 51. Tolkning

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

### § 52. Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

### § 53. Upplösning av bostadsrättsföreningen

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### § 54. Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

**Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman  
den 24 november 2011.**