



· FASAD NOT ASCHEBERGS GATAN ·

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Boet 2017

*Stadgarna godkända vid Brf BOETs extra föreningsstämma 27.4.2017
samt vid ordinarie föreningsstämma 23.5.2017*

Registrerad av Bolagsverket 2018-11-07

§ 8 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämman.

§ 9 Årsavgiften

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämman. OM beslutet medför en rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Styrelsen kan besluta att taxebundna kostnader som renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni, som ingår i årsavgiften skall debiteras efter förbrukning, area eller per bostadsrättslägenhet.

§10 Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift, som utgör en viss procent av gällande prisbasbelopp, får tas ut efter beslut av styrelsen. Respektive procentsatser är 1.2.2017: 2,5% och 1%.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen och får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp.

Om lägenheten upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrätts-havare som upplåter sin lägenhet i andra

hand.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta enligt bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 12 Förсенad betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalningen får alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga avgifter betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas senast före juni månads utgång.

§14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det, samt när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§15 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta skriftligen till styrelsen inom den tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 16 Dagordning vid föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen

INNEHÅLL

§	KAPITEL	SIDA	§	KAPITEL	SIDA
	OM FÖRENINGEN	4			
1	Föreningens namn och säte	4	28	Styrelsens konstituering	7
2	Föreningens ändamål	4	29	Styrelsens protokoll	7, 8
3	Medlemskap och överlåtelse	4	30	Beslutsmässighet och röstning	8
4	Prövning av medlemskap-fysisk person	4	31	Beslut i vissa frågor	8
5	Prövning av medlemskap – juridisk person	4	32	Firmateckning	8
6	Bosättningskrav	4	33	Styrelsens uppdrag	8
7	Andelsägande	4	34	Revisor	8
8	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	5	35	Revisionsberättelse	8
9	Årsavgiften	5		BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	8, 9
10	Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse	5	36	Bostadsrättshavarens ansvar	9
11	Övriga avgifter	5	*	ÖVERGRIPANDE:	9
12	Försenad betalning	5	*	ALLMÄNNA YTOR:	9
	FÖRENINGSTÄMMA	5	*	BOSTADSRÄTTERNAS YTTRE YTOR:	9
13	Föreningsstämma	5	*	BOSTADSRÄTTERNAS INRE YTOR	9
14	Extra föreningsstämma	5	*	DÖRRAR OCH FÖNSTER:	9
15	Motioner	5	*	VATTEN och AVLOPP	9,10
16	Dagordning vid föreningsstämma	5, 6	*	VÄRME:	10
17	Kallelse	6	*	VENTILATION	10
18	Rösträtt	6	*	EL:	10
19	Ombud och biträde	6	*	ELDSTAD	10
20	Röstning	6, 7	37	Ytterligare installationer	10
21	Jäv	7	38	Felanmälan	10
22	Resultatdisposition	7	39	Vanvård	10
23	Valberedning	7	40	Övriga anordningar-1	11
24	Stämmans protokoll	7	41	Övriga anordningar-2	11
	STYRELSE OCH REVISION	7		ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	11
25	Räkenskapsår	7	42	Användning av bostadsrätt	11
26	Utdrag ur lägenhets förteckning	7	43	Sundhet, ordning, gott skick	11
27	Styrelsens sammansättning	7	44	Tillträdesrätt	11

§	KAPITEL	SIDA	§	KAPITEL	SIDA
45	Andrahandsupplåtelse	11,12		ÖVRIGT	13
	FÖRVERKANDE	12	50	Meddelanden	13
46	Grunder för förverkande av bostadsrätt	12	51	Framtida underhåll	13
47	Hinder för förverkande av bostadsrätt	12	52	Utdelning, upplösning och likvidation	13
48	Ersättning vid uppsägning av bostadsrätt	12	53	Tolkning	13
49	Tvångsförsäljning av bostadsrätt	12	54	Stadgeändringar	13

OM FÖRENINGEN

§1 Föreningens namn och säte

Föreningens namn (firmanamn) är Bostadsrättsföreningen Boet. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

§ 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

§ 3 Medlemskap och överlåtelse

Ansökan om medlemskap i föreningen avseende en bestämd bostadsrätt skall göras skriftligt och ansöknings-handlingen skall vara försedd med sökandens *bevittnade namnteckning*. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den bostad som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Styrelsen skall så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap inkommit till denna, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare i föreningen anses ha utträtt ur denna.

§ 4 Prövning av medlemskap-fysisk person

Fysisk person kan beviljas medlemskap i föreningen när de formella kraven på *medlemskap till fullo är uppfyllda*.

§ 5 Prövning av medlemskap – juridisk person

Juridisk person som förvärvat en bostadsrätt i föreningen får vägras medlemskap om styrelsen anser att detta bäst tillvaratar föreningens intressen. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke förvärva ytterligare en bostadsrätt i föreningen.

Föreningen godkänner inte upplåtelse i andra hand till juridisk person.

§ 6 Bosättningskrav

Om det kan antas att den som förvärvat en bostadsrättslägenhet inte för egen del avser att bosätta sig i denna har föreningen rätt att neka medlemskap.

Ett specialfall utgör föräldrar som vill köpa en bostadsrätt åt sina barn, i vilket fall föräldrarna är de som står som ägare till bostadsrätten och barnet/n är den/de som bor i lägenheten d.v.s. i realiteten en andrahandsuthyrning inom familjen

§ 7 Andelsägande

Makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen kan tillämpas medges delat ägande av bostadsrätt i föreningen.

Föreningen kan neka delägare inträde i föreningen om det kan antas att vederbörande inte har för avsikt att bo permanent i lägenheten.

En bostadsrätt kan ägas av flera (andelsägande) men har oberoende av procentuell ägarandel en röst vid röstning i bostadsrättsföreningen.

Vid eventuell överlåtelse av andel i bostadsrätt gäller i föreningen samma regler som då delat ägande ingicks.

3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
19. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 19, även innehålla de ärenden för vilka extrastämman blivit utlyst.

§ 17 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla information om de ärenden som skall tas upp på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Kallelsen skall utfärdas genom utdelning och skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet och/eller publiceras på hemsida.

§ 18 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar fler lägenheter i fastigheten har också endast en röst.

§ 19 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från när den utfärdades. Ombud får högst företräda två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen till hjälp. Bitrådet har yttranderätt men inte rösträtt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens fastighet
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av denne/-a. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att följa förhandlingarna vid föreningsstämman om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid denna.

§ 20 Röstning

Föreningsstämman beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de

avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande har. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordföranden eller föreningsstämman kan besluta att slutet omröstning skall genomföras. Vad personval skall dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 21 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 intresse.

§ 22 Resultatdisposition

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

§ 23 Valberedning

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

§ 24 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman skall protokoll föras av den som utsetts av stämmans ordförande. Vad avser protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in i eller bifogas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. att om omröstning skett resultatet av denna skall anges i protokollet. Protokollet skall inom tre (3) veckor finnas tillgängligt för medlemmarna.

STYRELSE OCH REVISION

§ 25 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 26 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 27 Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av fyra (4) ledamöter med en (1) suppleant. Stämman väljer styrelse och styrelsen fördelar posterna inbördes, vilket också inkluderar ordförandeposten. Valperiod för ny ledamot/suppleant skall vara 2 år. Valperiod vid omval skall vara alternativt 1 eller 2 år. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som hör till medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 28 Styrelsens konstituering

Styrelsen utser inom sig ledamöter till styrelsens olika funktioner.

§ 29 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll som justeras av ordföranden samt den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på tryggsätt och skall föras i

nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 30 Beslutsmässighet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de närvarandes röster eller vid lika röstetal den mening, som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig skall de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet ledamöter.

§ 31 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämman. OM ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2 tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 32 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två (2) styrelse-ledamöter tillsammans.

§ 33 Styrelsens uppdrag

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 sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga
- att föra medlems-och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
- Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 34 Revisor

Föreningsstämman skall välja en (1) revisor med en (1) suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för ett (1) år. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 35 Revisionsberättelse

Revisorer ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 36 Bostadsrättshavarens ansvar

ÖVERGRIPANDE:

Förutom att iaktta bostadsrättsföreningens stadgar har de boende i bostadsrättsföreningen BOET också att följa de ordningsregler som gäller för föreningen.

Samtliga åtgärder som bostadsrätts-havaren utför eller låta utföra skall ske på ett fackmannamässigt sätt och då så krävs av behöriga fackmän.

ALLMÄNNA YTOR:

Med allmänna ytor avses ytor som hör till fastigheten såsom trapphus, hiss, tvättstuga, gårdsytor, fastighetens grönytor inklusive gångar och stentrappor. Ansvar för dessa ytor uppbärs av bostadsrättsföreningen, men det åligger varje enskild bostadsrätts-havare att uppfylla gott aktsamhetskrav då dessa ytor utnyttjas. Till de allmänna ytorna räknas även föreningens bil-uppställningsplats för vilken speciella regler gäller.

BOSTADSRÄTTERNAS YTTRE YTOR:

Fastighetens fasad och tak samt de balkonger och balkongräcken som föreningen försett bostadsrätterna med, utvändiga ytor av fönster, spröjs, fönsterkarmar, ytterdörrar till bostäderna (inklusive gångjärn) samt utvändiga ytor till balkongdörrar är bostadsrättsföreningens ansvar, medan invändiga ytor av ovan nämnda bostadskomponenter faller på den enskilde bostadsrättshavarens ansvar.

Balkong och/eller altan som bostadsrättshavare försett bostaden med är i sin helhet den enskilde bostadsrätts-havarens ansvar.

Markis, balkongskydd och inglasning av balkong är företeelser som påverkar fastighetens exteriör och för vilka godkännande skall inhämtas från föreningens styrelse. I förekommande fall då godkänt tillstånd krävs från stadsarkitekt/ byggnadsstyrelse, skall ev. avgifts - belagda handlingar och tillstånd debiteras den enskilda bostadsrättshavaren.

Markis, balkongskydd eller inglasning, som balkong eller altan försetts med är den enskilde bostadsrättshavarens ansvar. Snöröjning och vattenavledning från balkong och altan hör till bostadsrättshavarens ansvar.

BOSTADSRÄTTERNAS INRE YTOR

Bostadsrätternas inre ytor d.v.s. golv, väggar, tak samt i våtrum även fukt-skyddande underskikt utgör bostadsrättshavarens ansvar och skall skötas så att bostadsrättens kvalitet och värde bevaras. Ett eventuellt angrepp av ohyra eller av andra skadedjur i bostaden skall genast anmälas till bostadsrättsföreningens styrelse så att åtgärder kan insättas för att begränsa spridningen och snabbt eliminera angreppet.

Brandvarnare utgör den enskilde bostadsrättshavarens ansvar såvida inte föreningen installerat ett brandvarnings-system med central övervakning, i vilket fall ansvaret vilar på bostadsrätts - föreningen.

DÖRRAR OCH FÖNSTER:

Inre ytor av ytterdörrar, balkongdörrar och fönster inklusive dörrkarmar, trycken, lås, nycklar, brevlåda, ringklocka och tätningsslistor är den enskilde bostadsrätts-havarens ansvar. Motsvarande gäller för glasförsedda fönster och dörrar, i vilka glasytorna utgör den enskildes ansvar, liksom komponenter för stängning, vådring, låsning och tätning.

Vid byte av bostadsrättens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassificering och ljuddämpning.

VATTEN och AVLOPP:

Föreningen svarar för vatten och avlopp som betjänar flera i fastigheten (stamledningar). Vatten/ avloppsledningar till/från fasta installationer i badrum, kök och toalett är liksom vattenlås och golvbrunnar den enskilde bostadsrätts-havarens ansvar. Detta gäller även

avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar. Eventuellt förekommande handdukstork är medlems ansvar.

Vid en eventuell vattenskada skall bostadsrättsföreningens styrelse genast informeras så att akuta åtgärder kan inledas för att begränsa skadans omfattning. Bostadsrättshavaren meddelar samtidigt vattenskadan till sitt försäkringsbolag. Beroende på vad som orsakat vattenskadan kan olika scenarier och ansvarsförhållanden uppstå, vilket i sin tur ligger till grund för de ekonomiska ersättningskraven. Utredningsarbetet skall ledas av bostadsrättsföreningens styrelse.

VÄRME:

Föreningen ansvarar för de ledningar som förser bostadsrätterna med värme via radiatorerna och ansvarar även för dessa samt tillhörande anordningar för värme-reglering. Målning av radiatorerna är enskild medlems ansvar.

VENTILATION:

Ventilationskanaler som hör till fastighetens allmänna ventilations-system utgör bostadsrättsföreningens ansvar. Ingrepp i detta system får inte göras med mindre än att föreningens tillstånd först inhämtats. Ventilationskontroll (OVK) kan behöva genomföras efter individuella arbeten som involverat ventilations-systemet och skall ekonomiskt belasta den enskilde bostadsrättshavaren.

Köksfläkt, kolfilterfläkt, badrumsfläkt inklusive regleringsanordning är den enskilde bostadsrättshavarens ansvar, som också ansvarar för att installationerna av dessa blir fackmannamässigt utförda.

EL:

Bostadsrättsföreningen är ansvarig för huvud-EL-ledningar, som betjänar flera, från gruppcentral till de individuella bostadsrätternas säkringsskåp. Den

enskilde bostadsrättshavaren ansvarar för ledningsdragningar från enskilt EL-skåp i bostaden till allehanda individuella installationer.

ELDSTAD:

Bostadsrättshavaren ansvarar för eldstad med tillhörande spishäll och spiskåpa. Då eldstaden idag saknar reell betydelse för bostadsrättens uppvärmning, faller ansvaret för den individuella rökgången på den enskilde bostadsrättshavaren.

Sotning, som är en förutsättning för en brandsäker användning av den öppna eldstaden skall genomföras efter gällande riktlinjer. Sotningskostnaden skall belasta den enskilde bostadsrättshavaren.

Eldstad som saknar godkänd rökgång skall av brand-säkerhetsskäl plomberas av fackkunnig yrkesman. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att detta blir genomfört, men kostnaden belastar den enskilde bostadsrättshavaren.

§ 37 Ytterligare installationer

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

§ 38 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

§ 39 Vanvård

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

§ 40 Övriga anordningar-1

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens *skriftliga godkännande*. Bostadsrätts-havaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut, är bostadsrätts-havaren skyldig att, *efter uppmaning från styrelsen*, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 41 Övriga anordningar-2

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller ingrepp i föreningens ventilationssystem,
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 nödvändiga tillstånd från myndighet erhålls. Förändringar skall *alltid* utföras på ett kvalitativt gott och fackmannamässigt sätt. Innan ombyggnad skall aktuell medlem beskriva arbetets typ/omfattning i därför avsett dokument, som signeras av medlem och av styrelsen.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 42 Användning av bostadsrätten

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

§ 43 Sundhet, ordning, gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som *fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick* inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrätts-havarens räkning.

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

Bostadsrättshavare som orsakar skada på föreningens fastighet eller annan egendom som hör till föreningen exempelvis i samband med in- och utflyttning, är ersättningsskyldig för reparations- och utbyteskostnaderna.

§ 44 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Bostadsrättshavaren skall innan tillträdet ha kontaktats och informerats.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen *ansöka om särskild handräckning hos kronofogde-myndigheten*.

§ 45 Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till

upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer stadigvarande bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 46 Grunder för förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten har utan samtycke upplåtits i andra hand
- bostadsrättshavaren har utomstående personer boende i lägenheten till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, är genom vårdslöshet vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte skyndsamt underrätta styrelsen om att

det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

- bostadsrättshavaren iakttar inte sundhet, ordning och gott skick eller *inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som gäller i föreningen*
- bostadsrättshavaren lämnar inte företrädare för föreningen tillträde till lägenheten trots upprepade uppmaningar.
- lägenheten används helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet, som är sådan att den medför en betydande störning för föreningen eller enskild medlem
- lägenheten används för brottslig verksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 47 Hinder för förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler skall föreningen uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 48 Ersättning vid uppsägning av bostadsrätt

I fall då föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 49 Tvångsförsäljning av bostadsrätt

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

ÖVRIGT

§ 50 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, genom anslag, e-post, på föreningens webbplats eller utdelning.

§ 51 Framtida underhåll

Om föreningen har en underhållsplan kan avsättning till fonden göras enligt planen.

§ 52 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att - uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

§ 53 Tolkning

För de frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomisk förening och övrig lagstiftning.

§ 54 Stadgeändringar

Ändring av föreningens stadgar kan endast beslutas av föreningsstämman. Föreningens stadgar kan ändras om *samtliga röstberättigade är ense om det*. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan

för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.