

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

Registrerades av Bolagsverket
2019-02-16 10:57
R54039/19

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Ryrsjön 1, i Göta

Organisationsnummer 763000-2983

Fastställd 2017-06-01 ordinarie stämma
Fastställda 2018-05-29 ordinarie stämma
Fastställda 2018-11-13 extra stämma

Rev. 2018-11-13

Stadgarna registrerade hos bolagsverket 20xx-xx-xx

Innehållsförteckning

- § 1 **Firma, ändamål och säte**
- § 2 **Medlemskap**
- § 3 **Överlåtelseavtal**
- § 4 **Övergång av bostadsrätt**
- § 5 **Insats, avgifter m.m.**
- § 7 **Fonder**
- § 8 **Styrelse**
- § 9 **Räkenskapsår**
- § 10 **Årsredovisning**
- § 11 **Revisorer**
- § 12 **Revisorernas granskning**
- § 13 **Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna**
- § 14 **Föreningsstämman**
- § 15 **Dagordning vid föreningsstämman**
- § 16 **Kallelse till föreningsstämman**
- § 17 **Motioner**
- § 18 **Rösträtt på föreningsstämman**
- § 19 **Beslut vid föreningsstämman**
- § 20 **Valberedning**
- § 21 **Ändring av dessa stadgar**
- § 22 **Registrering av stadgeändring**
- § 23 **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1

Bigården 200

463 35 Göta

- § 24 **Föreningens rätt att avhjälpa bister i lägenhet**
- § 25 **Försummelse av ansvar**
- § 26 **Ändring av lägenhet**
- § 27 **Lägenhetens användning**
- § 28 **Föreningens rätt till tillträde i lägenhet**
- § 29 **Upplåtelse av lägenhet i andra hand**
- § 30 **Inneboende**
- § 31 **Avsägelse av bostadsrätt**
- § 32 **Föreningens legala panträtt**
- § 33 **Förverkandeandledning**
- § 34 **Förverkande av nyttjanderätten**
- § 35 **Föreningens upplösning**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

§ 1 **Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ryrsjön nr 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens styrelse har sitt säte i Lilla Edets kommun.

§ 2 **Medlemskap**

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelser i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom två (2) veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap

Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, juridisk person vägras medlemskap. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

§ 3 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av köpare och säljare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom meddelande angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelsen skett.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i uppmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning av bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom. Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i uppmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen § 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

§ 5 Insats, avgifter m.m.

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

Årsavgift mm

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas yta.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

Särskild debitering

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

§ 5 Överlåtelse-pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgiften får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, garage o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Media avgift debiteras separat. (avtal för TV, bredband och telefoni.)

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

§ 6 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 7 Fonder

Inom föreningen skall det bildas följande fonder:

Fond för inre och yttre underhåll

Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Storleken av på bostadsrättslägenheten belöpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas i dispositionsfonden.

§ 8 STYRELSE

Antalet styrelse ledamöter och suppleanter samt utseende därav.

Styrelsen består av 5-8 ledamöter med 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämma första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner om inte stämman beslutar annat.

Styrelsens beslutförhet

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minst antal ledamöter är närvarande.

Firmateckning

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att i förening teckna föreningens firma

Sammanträde

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla.

Ordförande är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordförande, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Beslut om inteckning mm

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1

Bigården 200

463 35 Göta

Beslut om avyttring av föreningen fastighet/tomträtt mm.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsens ansvarsfrihet.

Om något som nämnts i dessa stadgar inte uppfylles av styrelsen, ska styrelsen endast i undantagsfall få ansvarsfrihet.

Upphandlingar.

Styrelsen är skyldig att se till så att upphandlingar göres, och att de genomföres på ett korrekt och professionellt sätt

Vid inköp/upphandlingar som överstiger 20 000 kronor är styrelsen skyldig att ta in och bedöma offerter från minst tre olika företag

Utbildning.

Styrelsen bör även upprätta en utbildningsplan och genom upphandling erhålla den bästa leverantören för detta. Utbildning ska vara anpassad efter den enskilda ledamötenes förutsättningar och dennes funktion inom styrelsen.

Likhetsprincipen.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

§ 9 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskaps år omfattar tiden fr o m 1 Januari t o m 31 december.

§ 10 ÅRSREDOVISNING

Föreningens skall senast sex veckor före årsstämman överlämna årsredovisningen till revisorerna.

Revisorerna skall till antalet vara minst två ordinarie och en suppleant.

Revisorerna och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända om inte stämman bestämmer något annat.

Revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

En revisor får inte vara styrelseledamot, styrelsesuppleant eller gift/sambo/nära släkt med någon i styrelsen eller styrelsesuppleant

§ 11 Revisorer

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30/4.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna 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 förekomma till behandling.

§ 12 Revisorernas granskning

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen tre veckor innan föreningsstämman.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 13 Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 14 **Föreningsstämman**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 15 **Dagordning vid föreningsstämman**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen, revisorerna och valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av ledamöter till valberedning
17. Val av fest och trivselkommite.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Övriga ärenden
Stämmans avslutande.

§ 16 **Kallelse till föreningsstämman**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.
Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1- 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman

§ 17 **Motioner**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 30 mars.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

§ 18 Röst rätt på föreningsstämman

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sambor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

§ 19 Beslut vid föreningsstämman

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

§ 20 Valberedning

Valberedningen skall bestå av tre (3) ledamöter var av en är sammankallande.

Ledamöter till valberedningen väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. (1 år)

Sammankallande väljes på föreningsstämman.

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och bibehålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet framöver.

Valberedningen ska arbeta helt och hållet på uppdrag av föreningens medlemmar. Styrelsen har inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete.

Valberedningens arbete pågår parallellt med styrelsens arbete under hela året. Med egna protokollförda möten.

Valberedningen ska även regelbundet hålla kontakt med styrelse ledamöterna och minst en gång per år träffas och diskutera hur arbetet fortskrider. Om valberedningen misstänker att styrelsearbetet inte fungerar riktigt som det ska så är valberedningen skyldig att detaljerat och skriftligt informera medlemmarna om detta.

Valberedningen ska föreslå ledamöter till följande poster inom verksamheten och presentera dem på års stämman

- ledamöter till styrelsen
- Revisorer och suppleant
- Valberedning för näst kommande verksamhetsår
- Fest och trivselkommite

Valberedningen ska minst en gång per år informera medlemmarna om hur arbetet fortskrider.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

§ 21 **Ändring av dessa stadgar**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 22 **Registrering av stadgeändring**

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 23 **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

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

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

Ändring i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelser i § 24 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för

- ledningar för avlopp, värme, el, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- lägenhetens ytterdörr med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- lägenhetens innerdörr med tillhörande lister, foder, karm, handtag och lås

- icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- lister, foder
- el-radiatorer.
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- varmvattenberedare i 4:or (rengöring filter hålla koll så att den fungerar)
- ventiler till ventilationskanaler
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- fönster och fönsterdörr tillhörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörrar

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

- till vägg eller golv tillhörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin
- klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vatten lås.
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Blandare, kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt som inte bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och dok ej huvudkran

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

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. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

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 ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Föreningen svarar också för ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 24 **Föreningens rätt att avhjälpa bister i lägenhet**

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 23 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 på orten.

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.

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

§ 25 **Försummelse av ansvar**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 23 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 26 **Ändring av lägenhet**

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 eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

§ 27 **Lägenhetens användning**

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den för vilka han svarar enligt § 23.

§ 28 **Föreningens rätt till tillträde i lägenhet**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning

§ 29 **Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen 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 skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden

§ 30 **Inneboende**

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

§ 31 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning, vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelse eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna

§ 32 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 33 Förverkandeandledning

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 23 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 28 och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt för detta.
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 34 Förverkande av nyttjanderätten

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 33 p 9 inte fullgöres, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavaren.

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 33 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 33 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störning i boendet gäller vad som sägs i § 33 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 29.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 33 p 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 42 tredjestycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 4 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 33 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 33 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ryrsjön 1
Bigården 200
463 35 Göta

inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt § 33 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten 1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller 2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 33 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 33 p 1, 6–8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 33 p 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 33 p 2. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 33 p 2.

§ 35 **Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 33, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen 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 anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

§ 36

Förningens upplösning

Vid förenings upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas yta.