

STADGAR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
UTANVERKET  
716408-7533

2018

# Innehåll

## OM FÖRENINGEN

1 § Firma, säte och ändamål	5
2 § Medlemskap och överlåtelse	5
3 § Medlemskapsprövning - fysisk person	6
4 § Medlemskap juridisk person	6
5 § Bosättningskrav	7
6 § Andelsägande	7
7 § Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och andelstal	7
8 § Årsavgiftens beräkning	7
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	8
10 § Övriga avgifter	8
11 § Betalning av avgifter	8

## FÖRENINGSSTÄMMA MM

12 § Ordinarie Föreningsstämma	8
13 § Motioner	8
14 § Kallelse	9
15 § Dagordning	9
16 § Rösträtt	10
17 § Ombud och biträde	10
18 § Röstning	11
19 § Jäv	11

20 § Resultatdisposition	11
21 § Valberedning	11
22 § Stämmans protokoll	12
23 § Extra Föreningsstämma	12

#### STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning	12
25 § Konstituering	13
26 § Styrelsens protokoll	13
27 § Beslutsförhet och omröstning	13
28 § Beslut i vissa frågor	13
29 § Firmateckning	13
30 § Jäv	13
31 § Styrelsens förvaltning	14
32 § Medlems- och lägenhetsförteckning	14
33 § Räkenskapsår	15
34 § Revisor	15
35 § Revisionsberättelse	15

#### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER

##### OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar	15
37 § Ytterligare installationer	16
38 § Brand- och vattenledningsskador	16
39 § Komplement	17
40 § Stambyte i våtrum	17
41 § Felanmälan	17
42 § Gemensam utrustning	17
43 § Vanvård	17

44 § Övriga anordningar	17
45 § Förändring av lägenhet	18
46 § Försäkring	18

#### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

47 § Användning av bostadsrätten	18
48 § Sundhet, ordning och skick	18
49 § Tillträdesrätt	19
50 § Andrahandsuthyrning	19
51 § Inneboende	19

#### FÖRVERKANDE

52 § Förverkandegrunder	19
53 § Tvångsförsäljning	20

#### ÖVRIGT

54 § Meddelanden	20
55 § Framtida underhåll	20
56 § Underhållsplan	21
57 § Likhetsprincipen	21
58 § Upplösning och likvidation	21
59 § Tillämpliga regler	21
60 § Ändring av stadgarna	21

## Bostadsrättsföreningen Utanverket

716408-7533

**S T A D G A R**

## OM FÖRENINGEN

**1 § Firma, säte och ändamål.**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Utanverket. Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**2 § Medlemskap och överlåtelse**

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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 på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas bestyrkt 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 eller gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Frågan om att anta någon som medlem i föreningen efter förvärv av bostadsrätt avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och bostadsrättslagen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Beträffade juridisk person gäller vad som anges i 4 § nedan.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller även för det fallet att bostadsrättslägenheten förvärvas av flera förvärvare då samtliga inte avser att bo i lägenheten. En person under 18 år (underårig) eller för vilken förordnats god man får vägras medlemskap i föreningen.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Den som antas som medlem ska antecknas i föreningens medlemsförteckning med uppgift om tid för inträde. Den som önskar ta del av utdrag ur medlemsförteckningen äger kostnadsfritt rätt till detta. Förteckningen ska sparas så länge föreningen består och sju år från upphörandet av föreningen.

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.

### **3 § Medlemskapsprövning – fysisk person**

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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 ska permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller även för det fallet att bostadsrättslägenheten förvärvas med samäganderätt av flera förvärvare då inte samtliga avser att permanent bo i lägenheten.

En person under 18 år (underårig) eller för vilken förordnats god man eller förvaltare får vägras medlemskap i föreningen.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### **4 § Medlemskap – juridisk person**

Juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna i 3 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

### **5 § Bosättningskrav**

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

### **6 § Andelsägande**

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### **7 § Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och andelstal**

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

Beslut om ändring av andelstal ska alltid fattas av föreningsstämma.

### **8 § Årsavgiftens beräkning**

Föreningens utgifter för den löpande verksamheten och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften ska av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande kostnader samt i förekommande fall avsättning till förekommande fond.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter faktisk förbrukning, area eller per lägenhet.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av extra förrådsutrymme och dylikt utgår ersättning som bestäms av styrelsen.

## **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren av bostadsrätten och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## **10 § Övriga avgifter**

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

## **11 § Betalning av avgifter**

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift som bestäms av styrelsen samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **12 § Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

### **13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.



## 14 § Kallelse

Kallelsen till en föreningsstämma ska vara skriftlig. En personlig kallelse ska tillställas varje medlem, genom utdelning, brev med posten eller via e-post tidigast sex (6) veckor före och senast fyra (4) veckor före ordinarie stämma resp. extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmbeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt kan få en gemensam kallelse.

Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället, skickas på sättet ovan angivits, till medlemmen på den uppgivna adressen.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen.

Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

## 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två (2) justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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 styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

#### **16 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Är medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt oense om hur de skall rösta har de att handla enligt vad föreskrivs i lag (1904:48 s.1) om samäganderätt.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

#### **17 § Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarens företräde medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt. Beträffande vem som kan vara biträde gäller vad ovan angivits angående ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

### **18 § Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. 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.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **19 § 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 mot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

### **20 § Resultatdisposition**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

### **21 § Valberedning**

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

## **22 § Stämmans protokoll**

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

1. att röstlängden ska tas in 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 undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **23 § Extra Föreningsstämma**

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

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 såvitt avser den ordinarie föreningsstämman förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## **STYRELSEN OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med lägst högst en (1) och högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid om ett (1) eller två (2) år. Omval kan ske.

Val av styrelseledamöter och suppleanter ska ske för sådan tid att hälften eller vid udda tal det antal som är närmast högre ska avgå vid ordinarie stämma det ena året och övriga vid nästa ordinarie stämma etc.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Valbar är endast myndig person. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Den som är i konkurs eller har god man eller förvaltare enligt föräldrabalken eller har näringsförbud kan inte vara styrelseledamot.

### 31 § Styrelsens förvaltning

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltningen 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)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor för ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (1998:204) och följer av Dataskyddsförordningen (GDPR) eller motsvarande lagstiftning.

### 32 § Medlems-och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen,
3. uppgift om den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. Insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen eller den redovisningsbyrå som föreningen anlitar för var och en som vill ta del av den.

Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen begära att ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

## **26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, 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. Styrelsen äger rätt besluta att en sammanfattning av vad som förekommit vid styrelsens sammanträde ska publiceras på föreningens Hemsida, med tillgång för föreningens medlemmar.

Protokollen ska numreras per kalenderår, men paragrafordningen i protokollen löper fr.o.m. det konstituerande styrelsemötet t.o.m. det sista styrelsemötet före nästa ordinarie föreningsstämma.

## **27 § Beslutsförhet och omröstning**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter.

Styrelsesuppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

## **28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå gällande om minst två tredjedelar (2/3) av de röstande på en föreningsstämma har röstat för beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

## **29 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

## **30 § Jäv**

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

**33 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

**34 § Revisor**

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Föreningsstämman kan när som helst avsätta en revisor eller revisorssuppleant och tillsätta en ny.

**35 § Revisionsberättelse**

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

**BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER****36 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning av rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster,
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- brevinkast till dörr,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder och stuckaturer,

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- golvvärme, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning,
- brandvarnare.

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

### **37 § Ytterligare installationer**

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

### **38 § Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.



### **39 § Komplement**

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledningen av dagvatten inte förhindras.

### **40 § Stambyte i våtrum**

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard får bostadsrättshavaren stå för mellanskillnaden.

### **41 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

### **42 § Gemensam utrustning**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### **43 § 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 tillsägelse om att vidta rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **44 § Övriga anordningar**

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, utvändiga belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner och annat får sättas upp endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

#### **45 § Förändring av lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme och 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 fackmässigt sätt.

#### **46 § Försäkring**

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

### **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

#### **47 § Användning av bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om bostadsrättshavaren utan föreningens tillstånd använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren gentemot föreningen för kostnaden för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

#### **48 § Sundhet, ordning och skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten och andra delar av fastigheten är han/hon skyldig tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gästar bostadsrättshavaren eller som bostadsrättshavaren upplåter bostad till, eller som utför arbete för bostadsrättshavaren räkning.

## 49 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten om det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt bostadsrättslagen.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten eller vidta annan rättslig åtgärd.

## 50 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om skäl föreligger och endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas, samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste en ny ansökan ges in till styrelsen. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

Styrelsens beslut i en fråga som rör andrahandsuthyrning kan överprövas av hyresnämnden.

## 51 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### 52 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i bl.a. följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,

- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse,
- 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 fastigheteten.
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller bostadsrättshavaren eller annan i lägenheten tillhandahåller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

### **53 § Tvångsförsäljning**

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

## **ÖVRIGT**

### **54 § Meddelanden**

Meddelanden till medlemmarna ska anslås på lämplig plats inom föreningens hus, eller delas ut, skickas ut som brev med posten eller via e-post, alternativt återges på föreningens hemsida.

### **55 § Framtida underhåll**

Inom föreningen kan bildas fond för yttre underhåll.

Till föreningens fond för yttre underhåll, om sådan bildas, får årligen, om resultatutrymme finns, avsättas ett belopp, med beaktande av föreningens underhållsplan, som fastställs av föreningsstämman.

**56 § Underhållsplan**

Föreningen har en underhållsplan. Styrelsen bör årligen uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens hus med tillhörande byggnader, samt, om resultatutrymme finns, tillse att angelägna åtgärder utföres.

**57 § Likhetsprincipen**

Styrelsen får inte följa en anvisning av föreningsstämma eller annat föreningsorgan om den är i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, lagen om årsredovisning eller föreningens stadgar.

**58 § Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt föreningens lägenhetsförteckning

**59 § Tillämpliga regler**

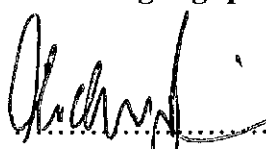
Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen har upprättat ordningsregler som kompletterar dessa stadgar.

**60 § Ändring av stadgarna**

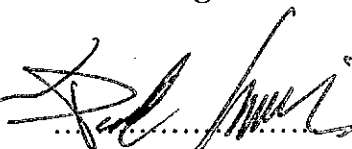
Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om detta. Beslutet är även giltigt om det fattas på två (2) på varandra följande föreningsstämmor.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. Vid den andra stämman krävs att minst 2/3 av de röstande medlemmarna har röstat för beslutet. När det gäller vissa stadgeändringar, avseende t.ex. sättet att räkna ut årsavgifterna och beslut om medlemmarnas rätt att få del av föreningens tillgångar vid upplösning, krävs enligt lag större majoritet.


**Dessa stadgar har antagits första gången vid extra föreningsstämma den 25 april 2018 samt slutgiltigt på ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2018.**




Michael Wägström



Paul Smith



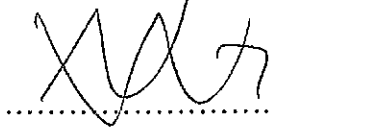
Ing-Marie Fahlberg



Samuel Lingefjärd



Carl Sverrung



Niclas Ljunggren Weidmann