

# **STADGAR**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen HUSAREN STENUNGSUND**

**Stadgarna för Bostadsrättsföreningen Husaren, Stenungsund. Org Nr 716444-7083  
är beslutade/godkända vid Föreningsstämmorna 2018.01.15 samt 2018.02.19.**

**Stadgarna träder i kraft i och med att de har registrerats av Bolagsverket.**

## INNEHÅLL

### OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, Säte och Ändamål
- 2 § Medlemskap och Överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – Juridisk Person
- 4 § Medlemskapsprövning – Fysisk Person
- 5 § Bosättningskrav och Hembud
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, Årsavgift och Upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och Pantsättningsavgift  
samt avgift för Andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga Avgifter
- 11 § Betalning av Avgifter

### FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra Föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och Biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans Protokoll

### STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens Protokoll
- 27 § Beslutförhet och Röstning
- 28 § Beslut i vissa Frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Jäv
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § Medlems- och Lägenhetsförteckning
- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisor
- 35 § Revisionsberättelse

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens Ansvar
- 37 § Ytterligare Installationer
- 38 § Brand- och Vattenledningsskador
- 39 § Komplement
- 40 § Stambyte i Våtrum
- 41 § Felanmälan
- 42 § Gemensam upprustning
- 43 § Vanvård
- 44 § Övriga anordningar
- 45 § Förändringar i Lägenhet

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 46 § Användning av Bostadsrätten
- 47 § Sundhet, Ordning och gott Skick
- 48 § Tillträdesrätt
- 49 § Andrahandsuthyrning
- 50 § Inneboende

### FÖRVERKAN

- 51 § Förverkandegrunder
- 52 § Tvångsförsäljning

### ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Elektronisk Kommunikation
- 55 § Framtida Underhåll
- 56 § Underhållsplan
- 57 § Upplösning och Likvidation
- 58 § Tillämpliga Regler
- 59 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### **1 § Namn, Säte och Ändamål**

Föreningens Namn är Bostadsrättsföreningen Husaren, Stenungsund. Styrelsen har sitt säte i Stenungsund. Föreningens ändamål är att främja Medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens Hus upplåta Bostäder för permanent Boende samt Lokaler åt Medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar Bostadsrätt kallas Bostadsrättshavare.

### **2 § Medlemskap och Överlåtelse**

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 som Styrelsen bestämmer. Till Medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven utav Köpare och Säljare och innehålla uppgift om den Lägenhet som överlåtelsen avser, samt pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Om överlåtelsehandlingarna inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls Medlemskap samtidigt som upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om Medlemskap så snart som möjligt från det att Ansökan om Medlemskap kom in till Föreningen.

En Medlem som upphör att vara Bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur Föreningen, om inte Styrelsen medger att Han eller Hon får stanna kvar som Medlem.

### **3 § Medlemskapsprövning – Juridisk Person**

Juridisk Person som förvärvat Bostadsrätt till en Bostadslägenhet får vägras inträde i Föreningen även om förutsättningarna för Medlemskap i 4 § 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.

Överlåtelse är ogiltig om Medlemskap inte beviljas. Överlåtelse är även ogiltig om föreskrivit samtycke i andra stycket inte har erhållits.

### **4 § 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.

Medlemskap får inte vägras på grund av Kön, Könsoverskridande identitet eller uttryck, Etnisk tillhörighet, Religion eller annan trosuppfattning, Funktionshinder eller Sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om Medlemskap inte beviljas.

## **5 § Bosättningskrav och Hembud**

Som villkor för Medlemskap gäller att en Förvärvare av Bostadsrätt till en Lägenhet ska bosätta sig i Lägenheten om inte Styrelsen medger annat.

Om Bostadsrätten är en Lokal, har Föreningen rätt att lösa den vid överlåtelse. Styrelsen ska i så fall ta beslut om detta vid prövning av Förvärvarens Medlemskap och ska senast en (1) Månad från mottagandet av Ansökan om Medlemskap göra gällande Lösningrätten hos Förvärvaren samt erlagga Lösenbelopp. Vid köp ska Lösenbeloppet uppgå till samma Belopp som Köpeskillingen. Vid annan övergång än Köp ska Lösenbeloppet uppgå till Bostadsrättens Marknadsvärde.

## **6 § Andelsägande**

Den som har förvärvat en Andel i Bostadsrätt får vägras Medlemskap i Föreningen om inte Bostadsrätten efter förvärvet innehåller av Makar, registrerade Partner eller sådana Sambor på vilka Sambolagen tillämpas.

## **7 § Insats, Årsavgift och Upplåtelseavgift**

Insats, Årsavgift och i förekommande fall Upplåtelseavgift, fastställs utav Styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av Föreningsstämma.

## **8 § Årsavgiftens Beräkning**

Föreningens löpande Verksamhet och Avsättning till Stadgeenliga Fonder ska finansieras genom att Bostadsrättshavarna betalar Årsavgift till Föreningen.

Årsavgifterna fördelas på Bostadsrättslägenheterna i förhållande till Andelstal.

Beslut om ändring av grund för Andelstalsberäkning ska fattas av Föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan Andelstal blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande på Stämman röstar för beslutet.

Styrelsen kan besluta att i Årsavgiften ingående ersättning för Taxebundna kostnader såsom Värme, Varmvatten, Renhållning, Konsumtionsvatten, El, TV, Bredband och Telefoni ska erläggas efter förbrukning, Area eller per Lägenhet.

## **9 § Överlåtelseavgift, Pantsättningsavgift, 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.

Överlåtelseavgiften betalas utav Förvärvaren och Pantsättningsavgiften 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 högsta tillåtna Avgiften efter det antal Kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av Kalendermånad räknas som hel Månad. Avgiften betalas av 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 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 full Betalning sker genom betalningspåminnelse enligt Lagen om ersättning för Inkassokostnader, mm.

# **FÖRENINGSTÄMMA**

## **12 § 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 1 Mars eller den senare tidpunkten före kallelsens utfärdande som Styrelsen kan komma att besluta.

## **14 § Extra Föreningsstämma**

Extra Föreningsstämma ska hållas när Styrelsen finner skäl till detta. Sådan Föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av Revisor eller minst utav 1/10 av samtliga Röstberättigade.

## **15 § Dagordning**

På ordinarie Föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av Stämмоordförande
3. Godkännande av Dagordningen
4. Anmälan av Stämmans Ordförandes val av Protokollförare
5. Val av två (2) Justerare tillika Rösträknare
6. Fråga om Stämman blivit Stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av Röstlängd
8. Föredragning av Styrelsens Årsredovisning
9. Föredragning utav Revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av Resultat- och Balansräkningen

11. Beslut om Resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för Styrelsen
13. Beslut om Arvode åt Styrelsen och Revisor för nästkommande Verksamhetsår
14. Val av Styrelseledamöter och Suppleanter
15. Val av Revisorer och Revisorssuppleant
16. Val av Valberedning
17. Av Styrelsen till Stämman hänskjutna frågor samt av Föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

På Extra Föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 samt 18 förekomma de ärenden för vilka Stämman blivit utlyst.

#### **16 § Kallelse**

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.

Kallelsen till en Föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före Föreningsstämma.

Om det enligt Lag eller dessa Stadgar krävs för att ett Föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två (2) Stämmor, får kallelsen 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 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 Föreningsstämmen med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny Stämma.

Kallelsen ska var Skriftlig och delas ut till varje Medlem. Medlemmar som innehar en Bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om Medlem uppgivit annan Adress ska kallelsen i stället skickas till Medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås i anslutning till Kvartersgården eller dess Anslags/Infotavla 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 Revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga enligt 31 §, punkt 4.

#### **17 § 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.

Endast den som fullgjort sina Ekonomiska förpliktelser mot Föreningen får utöva sin rösträtt.

## 18 § Ombud och Biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom Ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i Original och gäller högst ett (1) År från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) Medlem. På Föreningsstämma får Medlem medföra högst ett (1) Biträde. Biträdets uppgift är att vara Medlemmen behjälplig.

Ombud och Biträde får endast vara Myndig Person enligt nedan.

- \* 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

Om Medlem står under Förvaltare, företräds Medlemmen av Förvaltaren. Underårig Medlem företräds av sin Förmyndare.

Är Medlemmen en Juridisk Person företräds denne av legal ställföreträdare.

## 19 § 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. Blank röst 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.

Stämmans Ordföranden eller Föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild Majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

## 20 § Jäv

En Medlem får inte själv eller genom Ombud rösta i fråga om nedan.

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

Bestämmelserna i första stycket om Medlem tillämpas också på Ombud för Medlem.

## **21 § Resultatdisposition**

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

## **22 § 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.

## **23 § Stämmans Protokoll**

Vid Föreningsstämma ska Protokoll föras av den som Stämmans Ordförande utsett. I fråga om Protokollets innehåll gäller nedanstående.

1. Att Röstlängden ska tas in i eller biläggas Protokollet
2. Att Stämmans beslut ska föras in i Protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i Protokollet

Protokollet ska 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 ett betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

## **24 § Styrelsens Sammansättning**

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) Ledamöter med högst tre (3) Suppleanter.

Styrelsen väljs av Föreningsstämman. Ledamot och Suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) År.

Till Ledamot eller Suppleant kan förutom Medlem även väljas Person som tillhör Medlemmens Familjehushåll och som är bosatt i Föreningens Hus. Stämman kan dock välja en (1) Ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

## **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig Ordförande och andra Funktionärer.

## **26 § Styrelsens Protokoll**

Vid Styrelsens sammanträden ska föras Protokoll som justeras av Mötets Ordförande 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.

## **27 § Beslutförhet och Röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande Ledamöter överstiger hälften av samtliga Ledamöter. Som Styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som Mötets Ordförande biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet 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. Suppleanter tjänstgör i den ordning som Ordförande bestämmer om inte annat bestämts av Föreningsstämma eller framgår av Styrelsens arbetsordning.

## **28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av Föreningens Hus eller Mark ska alltid fattas av Föreningsstämma. 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 giltigt om minst två tredjedelar (2/3) av de röstande på Stämman har röstat för beslutet och det dessutom har 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 frågor om Avtal mellan Föreningen och en Juridisk Person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

## **31 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det Styrelsen följande enligt nedan.

1. Att svara för Föreningens Organisation och Förvaltning av dess angelägenheter.
2. 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 Räenskapsåret utgång (balansräkning)
3. Att senast sex (6) veckor före ordinarie Föreningsstämma till Revisorerna avlämna Årsredovisningen.
4. Att senast två (2) veckor före 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.

### **32 § Medlems- och Lägenhetsförteckning**

Föreningen ska föra förteckning över Bostadsrättsföreningens Medlemmar (Medlemsförteckning) samt förteckning över de Lägenheter som är upplåtna med Bostadsrätt (Lägenhetsförteckning)

Medlemsförteckning ska innehålla nedanstående.

1. Varje Medlems Namn och Postadress.
2. Datum för Medlemmarnas inträde i Föreningen om detta datum är senare än 30 Juni 2016.
3. Den Bostadsrätt som Medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckning ska innehålla nedanstående.

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. Insats för respektive Bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos Föreningen 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 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.

### **33 § Räkenskapsår**

Föreningens Räkenskapsår är Kalenderår.

### **34 § Revisor**

Föreningsstämma 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. Revisor och Revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie Föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie Föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara Medlemmar i Föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### **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 det inre av Lägenheten i gott skick. Detta gäller även Mark, Förråd, Garage och andra Lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar sålunda för Underhåll och Reparationer av bland annat nedanstående. Ovan nämnda ansvarsåtaganden gäller även för förändringar/installationer utförda utav tidigare Bostadsrättshavare.

- \* Ytbeläggning på Rummens alla Väggar, Golv och Tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett Fackmässigt sätt.
- \* Icke bärande Innerväggar.
- \* Glas i Fönsterpartier samt i Fönsterbågar.
- \* Till Fönster hörande Persiennor, Vädringsfilter och Tätningsslistor samt all Målning förutom utvändigt målning och kittning av Fönster.
- \* Till Entré-/Ytterdörr och Förrådsdörr tillhörande Lås/ Spanjolett inklusive Nycklar. All Målning med undantag för Målning av Entré-/Ytter- och Förrådsdörrens utsida. Motsvarande gäller för Balkongdörr/Altandörr.
- \* Innerdörrar.
- \* Lister, Foder.
- \* Elradiatorer, i fråga om Vattenfyllda Radiatorer svarar Bostadsrättshavaren endast för Målning.
- \* Golvvärme, som Bostadsrättshavaren försett Lägenheten med.
- \* Eldstäder, dock inte tillhörande Rökångar.
- \* Ledningar för Vatten och Avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i Lägenheten och betjäna endast Bostadsrättshavarens Lägenhet.
- \* Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående El- och Informationsledningar (Telefon, Kabel-TV, Data med mera) i Lägenheten, Kanalisationer, Brytare, Eluttag och fasta Armatyrer.
- \* Ventiler och Luftinsläpp, dock endast Målning.
- \* Brandvarnare.

I Badrum, Duschrum eller annat Våtrum samt i WC svarar Bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för nedanstående.

- \* Fuktisolerande skikt.
- \* Inredning och Belysningsarmaturer.
- \* Vitvaror och Sanitetsporslin. Undantag Toalettstolar som Föreningen har försett Bostadsrätten med.
- \* Klämring till Golvbrunn/-brunnar.
- \* Rensning utav Golvbrunn/-brunnar.
- \* Kranar och Avstängningsventiler som Bostadsrättshavaren har försett Lägenheten med.
- \* Ventilationsfläkt.
- \* Elektrisk Handdukstork.

I Kök eller motsvarande utrymme svarar Bostadsrättshavaren för all Inredning och Utrustning, såsom bland annat nedanstående.

- \* Vitvaror.
- \* Köksfläkt.
- \* Rensning av Vattenlås.
- \* Diskmaskin inklusive Ledningar och anslutningskopplingar på Vattenledning.
- \* Kranar och Avstängningsventiler som Bostadsrättshavaren har försett Lägenheten med.

### **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 Vattenledningsskador svarar Bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelser i Bostadsrättslagen.

### **39 § Komplement**

Om lägenheten är utrustad med Balkong, Altan eller Uteplats svarar Bostadsrättshavaren endast för Renhållning och Snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

#### **40 § Stambyte i Våtrum**

Vid stambyte i Våtrum är Föreningen skyldig att återställa Våtrummet enligt standard och norm. Tåtskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande Branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som Föreningen finner lämplig. Om Bostadsrättshavaren önskar högre Standard står Bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

#### **41 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till Föreningen anmäla fel och brister i sådan Lägenhetsutrustning som Föreningen svarar 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 upprustning**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam Underhållsåtgärd i Huset besluta om Reparationer 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 rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på Bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **44 § Övriga anordningar**

Anordningar som Luftvärmepumpar, Markiser, Balkonginglasning, Belysningsarmaturer, Solskydd, Parabolantennor och annat får sättas upp endast efter Styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och Underhåll av sådana anordningar, detsamma gäller förändringar av Balkong som medför en avvikelse från Föreningens ursprungliga utförande. Om det behövs för Husets Underhåll eller för att fullgöra Myndighetsbeslut är Bostadsrättshavaren skyldig att efter uppmaning från Styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

#### **45 § Förändringar i Lägenheten**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i Lägenheten. Följande nedanstående åtgärder får dock inte företas utan Styrelsens tillstånd.

1. Ingrepp i bärande Konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för Vatten, Avlopp eller Värme.
3. Eller 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 ske på ett Fackmässigt sätt.

### **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

#### **46 § Användning av Bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda Lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är avsevärd betydelse för Föreningen eller någon annan Medlem i Föreningen.

#### **47 § Sundhet, Ordning och gott Skick**

När Bostadsrättshavaren använder Lägenheten är denne skyldig att 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 gott skick inom eller utom Huset samt rätta sig efter Föreningens Ordningsregler.

Hör till Lägenheten Mark, Förråd, Garage, Carport eller annat Lägenhetskompement ska Bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i Lägenheten.

Den här Paragrafen gäller även för den som hör till Hushållet, gästar Bostadsrättshavaren eller som utför Arbete för Bostadsrättshavarens räkning.

#### **48 § Tillträdesrätt**

Företrädare för Föreningen har rätt att få komma in i Lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra Arbete som Föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra.

Om Bostadsrättshavaren inte lämnar Föreningen tillträde till Lägenheten, när Föreningen har rätt till det, kan Styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

#### 49 § Andrahandsuthyrning

En Bostadsrättshavare får upplåta sin Lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om Styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos Styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, 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 ny Ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta Lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av Hyresnämnden.

#### 50 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående Personer i Lägenheten, om det inte medför men för Föreningen eller annan Medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en Lägenhet som innehas med Bostadsrätt är förverkad och Föreningen kan säga upp Bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt Bostadsrättslagens Regler, i följande fall:

- \* Bostadsrättshavare 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 avvikelsen 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 Huset.
- \* Bostadsrättshavare inte iakttar Sundhet, Ordning och gott Skick eller rättar sig efter de särskilda Ordningsregler som Föreningen meddelar.
- \* Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till Lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- \* Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen 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 för tillfälliga Sexuella förbindelser mot ersättning.

I Bostadsrättslagen finns Regler om hinder för förverkande.

## **52 § Tvångsförsäljning**

Har Bostadsrättshavaren blivit skild från Lägenheten till följd av Uppsägning kan Bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogden enligt Reglerna i Bostadsrättslagen.

## **ÖVRIGT**

## **53 § Meddelanden**

Meddelanden skickas normalt till Medlemmarna, men kan vid behov i stället anslås vid Kvartersgården eller dess Anslags/Infotavla eller publiceras på Föreningens Hemsida.

## **54 § Elektronisk Kommunikation**

Elektroniska Hjälpmedel för befordran av Kallelse eller Meddelande får användas för att lämna information till en Medlem eller någon annan, även om det i dessa Stadgar eller Lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om:

1. Föreningsstämman har beslutat om det.
2. Föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera Mottagaren och tillförlitlig information om hur Mottagaren kan nås.
3. Mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med Elektroniska Hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

## **55 § Framtida Underhåll**

Inom Föreningen ska bildas Fond för planerat Underhåll.

Avsättningen till Föreningens Fond för yttre Underhåll sker Årligen med belopp som för det första Året anges i Ekonomisk Plan och därefter i enlighet med Föreningens Underhållsplan.

Om Föreningen inte har en Underhållsplan ska det Årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av Fastighetens Taxeringsvärde.

**56 § Underhållsplan**

Styrelsen ska upprätta Underhållsplan för genomförande av Underhåll av Föreningens Hus och Årligen budgetera samt genom beslut om Årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga Underhållet av Föreningens Hus. Styrelsen ska Årligen följa och uppdatera Underhållsplanen för genomförande av Underhållet av Föreningens Fastighet/Fastigheter med tillhörande Byggnader.

**57 § Upplösning och Likvidation**

Om Föreningen upplöses eller Likvideras ska behållna tillgångar tillfalla Medlemmarna i förhållande till Lägenheternas insatser.

**58 § Tillämpliga Regler**

Utöver dessa Stadgar gäller även Bostadsrättslagen, Lagen om Ekonomiska Föreningar och övrig tillämpad Lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat Ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa Stadgar.

**59 § Stadgeändring**

Föreningens Stadgar kan ändras genom beslut på Föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga Röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande Föreningsstämmor. Den första Stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften (1/2) av de angivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som Stämmans Ordförande biträder. På den andra Stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre Majoritetskrav.