

STADGAR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13
412 53 GÖTEBORG

Om föreningen

1 §	Namn, ändamål och säte	2
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2
3 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	2
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	2
5 §	Bosättningskrav	2
6 §	Andelsägande	2
7 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2
8 §	Årsavgiftens beräkning	2
9 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2
10 §	Övriga avgifter	2
11 §	Dröjsmål med betalning	3

Föreningsstämma

12 §	Föreningsstämma	3
13 §	Motioner	3
14 §	Extra föreningsstämma	3
15 §	Dagordning	3
16 §	Kallelse	3
17 §	Rösträtt	3
18 §	Ombud och biträde	3
19 §	Röstning	3
20 §	Jäv	4
21 §	Över- och underskott	4
22 §	Valberedning	4
23 §	Stämmans protokoll	4

Styrelse och revision

24 §	Styrelsens sammansättning	4
25 §	Konstituering	4
26 §	Styrelsens protokoll	4
27 §	Beslutsförhet och röstning	4
28 §	Beslut i vissa frågor	4
29 §	Firmateckning	4
30 §	Styrelsens åligganden	4
31 §	Utdrag ur lägenhetsförteckning	5
32 §	Räkenskapsår	5
33 §	Revisorernas sammansättning	5
34 §	Avgivande av revisionsberättelse	5

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	Sid
35 § Bostadsrättshavarens ansvar	5
36 § Ytterligare installationer	5
37 § Brand- och vattenledningsskador	6
38 § Komplement	6
39 § Felanmälan	6
40 § Gemensam upprustning	6
41 § Vanvård	6
42 § Tillbyggnad	6
43 § Ombyggnad	6

Användning av bostadsrätten

44 § Användning av bostadsrätten	6
45 § Sundhet, ordning och gott skick	6
46 § Tillträdesrätt	6
47 § Andrahandsuthyrning	6
48 § Inneboende	6

Förverkande

49 § Förverkandegrunder	7
50 § Hinder för förverkande	7
51 § Ersättning vid uppsägning	7
52 § Tvångsförsäljning	7

Övrigt

53 § Meddelanden	7
54 § Framtida underhåll	7
55 § Upplösning, likvidation med mera	7
56 § Tolkning	7
57 § Stadgeändring	7

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13

412 53 GÖTEBORG

Om föreningen

§1 Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 13.

Föreningen ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

§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 skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§3 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

§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 ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§6 Andelsägande

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

§7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

§8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

§9 Överlåtelse-, pantsättnings- samt avgift för andrahandsupplåtelse

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen 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, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

§10 Övriga avgifter

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

§11 Dröjsmål med betalning

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13

412 53 GÖTEBORG

Årsavgiften skall 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 samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Föreningsstämma

§12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

§13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutat.

§14 Extra föreningsstämma

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

§15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokoll-förare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordningen
- 6 Val av två justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer 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 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 17 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§16 Kallelse

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

Kallelse skall utfärdas tidigast 6 veckor och senast 4 veckor innan ordinarie stämma och tidigast 6 veckor och senast 2 veckor innan extra stämma. Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev eller via e-post och även anslås på lämplig(a) plats(er) inom föreningens fastighet och/eller publiceras på föreningens hemsida.

§17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas 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. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutet omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13

412 53 GÖTEBORG

§20 Jäv

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

1. talan mot sig själv.
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.
4. Ledamot skall inte skriva eller handlägga avtal mellan föreningen och juridisk person som ledamoten helt eller delvis företräder.
5. Ledamot har en lojalitets- och vård-plikt gentemot föreningen.

§21 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§22 Valberedning

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

§23 Stämmans protokoll

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

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

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

Styrelse och revision

§24 Styrelsens sammansättning

- Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter
- Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år.
- Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högra antal, vara ett år.
- Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner eller sambo

till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

§25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§26 Styrelsens protokoll

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

§27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

§28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening.

§30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (*Förvaltningsberättelse*) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (*Resultaträkning*) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (*Balansräkning*).
- att senast 6 veckor innan ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen, signerade styrelseprotokoll och ev. andra revisionshandlingar.

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13

412 53 GÖTEBORG

- att senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlem.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

§31 Utdrag ur medlems-/lägenhetsförteckning

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

§32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33 Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst en suppleant. Revisor och revisorssuppleant 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.

§34 Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före föreningsstämman.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bl.a.:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar.
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt spröjs med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, låsanordning, vädringsfilter förutom tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning. All renovering skall anpassas till befintligt utseende.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm tätningslister, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för

brandklassning och ljuddämpning samt att dörren skall ha ett likvärdigt utseende som övriga ytterdörrar i föreningen. Bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong och altandörr.

- Lister, foder och stuckaturer.
- Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- För eldstäder och tillhörande rökgångar gäller följande; Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhåll och reparationer av eldstäder, dock inte för tillhörande rökgångar som föreningen ansvarar för. Eftersom föreningens fastighet är utrustad med alternativt uppvärmningssystem kommer föreningen inte att underhålla rökgångarna. Önskar bostadsrättsinnehavaren återställa eldstad i brukbart skick ska bostadsrättsinnehavaren söka föreningens tillstånd och skall svara för samtliga kostnader som uppstår med anledning av återställandet, såsom exempelvis tätning av rökgångarna eller annan påkallad renoveringsåtgärd.
- Motsvarande ansvar för kostnader som uppstår för brandskyddskontroll, sotning, underhåll och reparationer gäller för de bostadsrättsinnehavare som redan har eldstäder i bruk. Föreningen kan alltid besluta om omedelbart eldningsförbud om så anses påkallat ur från säkerhetssynpunkt.
- Varmvattenberedare.
- Ledningar för vatten, avlopp och gas 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 m.m.*) i lägenheten, kanalisationer, brytare, cluttag och fasta armaturer.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- Brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl.a. även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporcelain.
- Golvbrunn med tillhörande klämring och rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bl.a.:

- Vitvaror.
- Köksinredning.

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13

412 53 GÖTEBORG

- Köksfläkt.
- Rensning av vattenlås.
- Diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

§36 Ytterligare installationer

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

§37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§38 Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§39 Felanmälan

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

§40 Gemensam upprustning

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.

§41 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.

§42 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§43 Ombyggnad

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten.
3. Ändring av ventilation.
4. Ändring av eldstäder
5. 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 myndighets tillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Användning av bostadsrätten

§44 Användning av bostadsrätten

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

§45 Sundhet, ordning och gott skick

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

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även ifråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§46 Tillträdesrätt

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

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

§47 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13

412 53 GÖTEBORG

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

§48 Inneboende

Att ha inneboende, kräver normalt inget tillstånd från föreningens styrelse. Bostadsrättsinnehavaren måste själv bo i lägenheten och vara mantalsskriven på adressen och vara dennes permanenta bostad. Undantag från mantalsskrivningskravet kan göras om Bostadsrättsinnehavaren själv använder lägenheten i "beaktansvärd utsträckning" och att det är ett nödvändigt bostadskomplement i samband med arbete eller studier. För att undvika tvist, så bör alltid Bostadsrättsinnehavare som avser att hyra ut till inneboende att kontakta Bostadsrättsföreningens styrelse för klarläggande.

Förverkande

§49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
5. Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. 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.

§50 Hinder för förverkande

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

§51 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§52 Tvångsförsäljning

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

Övrigt

§53 Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

§54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

§55 Upplösning, likvidation m.m.

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

§56 Tolkning

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

§57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive

STADGAR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERZELIIGATAN 13
412 53 GÖTEBORG

minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

-----<>-----