

STADGAR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
 Töpelsgatan 6, 8, 10
 Org nr 757201-9094

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 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 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

**BOSTADSRÄTTSHAVARENS
RÄTTIGHETER OCH
SKYLDIGHETER**

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Tvister

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6, 8, 10. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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 av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer och hittillsvarande adress anges. Överlåtaren skall anmäla sin nya adress till styrelsen.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om datum, den lägenhet som överlåtelsen avser, samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift

Den som vägras medlemskap skall genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen. Den som förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

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 - juridisk person

Juridisk person kan ej vara medlem i föreningen. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för den juridiska personens räkning.

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, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder 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.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen.

Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

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

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 § **Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av grundavgiften ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

7 § **Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften, utom vad den avser ersättning för värme och varmvatten, avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt dess avsättningar till fonder.

Ersättning för värme och varmvatten beräknas efter lägenhetens ytinnehåll.

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

Beslut om ändring av grund för kostnadsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, garage, extra förrådsutrymme och liknande, utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

8 § **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 förvärvaren 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 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.

9 § **Övriga avgifter**

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

10 § **Dröjsmål med betalning**

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, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

11 § **Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av bland annat följande:

- ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som ej är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med
- rökgångar och ventilationskanaler
- ytterdörr
- målning av yttersidor på ytterfönster

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till föreningsstämman ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta, så att ärendet kan anges i kallelsen.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat på stämman.

Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

Vid extra föreningsstämma får endast de ärenden behandlas som angivits i kallelsen till stämman.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av 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 skall utöver ärendena enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

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 angivits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast tre veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation

Kallelse sker genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post, samt anslag på därför avsedda platser inom föreningens fastighet samt på föreningens hemsida. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

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. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

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.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avlämnade 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 lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande 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:

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.

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, 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 arvode. En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

23 § Stämmans protokoll

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

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

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av två respektive ett år.

Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Stämman kan även välja en (1) person som styrelseledamot eller suppleant som inte är medlem och bosatt i föreningen.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

Stämman kan dock välja att utse ordförande.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid mötet.

Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

28 § Beslut i vissa frågor

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastigheter, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastigheter eller tomträtt.

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

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter, vilka beslutas av styrelsen, 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 ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma distribuera årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek, syftande till att säkerställa medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.
- besiktiga föreningens egendom i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan, samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.
- föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning och medlemsregister

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin egen bostadsrättslägenhet. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt:

- 1.lägenhetens beteckning, belägenhet, antal rum och övriga utrymmen
- 2.dagen för Bolagsverket registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
- 3.bostadsrättshavarens namn
- 4.insatsen, samt vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

Föreningens medlemsförteckning skall innehålla:

1. varje medlems namn och postadress,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
3. den bostadsrätt som medlemmen har
4. vid medlemsavgång ska tidpunkten för detta också antecknas

Medlemsförteckningen ska vara tillgänglig för var och en som vill ta del av den, och förändringar i denna ska genast antecknas.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

33 § Revisor

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, utses årligen vid föreningsstämman för tiden fram till dess nästa stämma hållits, minst en och högst två revisorer och minst en och högst två revisorssuppleanter. Revisorerne behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerne ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § 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 svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare.
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande behandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt, såsom puts, spackling, etc.
- icke bärande innerväggar.
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt all målning förutom utvändig målning. Motsvarande gäller även för balkongdörrar.
- till ytterdörr hörande lås inkl nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- lister, foder och stuckaturer.
- målning av radiatorer och värmeledningar.
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- 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) till och inom lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- ventiler och luftinsläpp.

I badrum/duschrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg och/eller golv hörande tätskikt jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa tätskikt och ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.
- inredning och belysningsarmaturer.
- vitvaror och sanitetsporlin.
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.
- rensning av golvbrunn och vattenlås.
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

- kranar och avstängningsventiler.
- elektrisk handdukstork.
- övrig inredning och utrustning som bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, har installerat.

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och bland annat:

- vitvaror och köksfläkt.
- rensning av vattenlås.
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.
- övrig inredning och utrustning som bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, har installerat.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

39 § 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.

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 AC-aggregat, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor 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 dessa anordningar.

43 § **Förändring i lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller 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 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 ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga 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 ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd för andrahandsupplåtelse kan ges ett år i taget under högst tre år.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Att hyra ut sin lägenhet under en kortare tid, t.ex. via tjänster på nätet eller motsvarande, är inte tillåtet och är att betrakta som en andrahandsuthyrning och därför gäller samma regler för t.ex. två veckors uthyrning som för annan andrahandsuthyrning.

48 § **Inneboende**

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

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:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, eller avgift för andrahands-upplåtelse, utöver en vecka efter förfallodagen.
Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
- 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.
- bostadsrättshavaren 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.

50 § Hinder för förverkande

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

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd. En uppsägning skall vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas 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

Inom föreningen skall finnas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättning till föreningens underhållsfond sker med årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering, dock lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Hänsyn tas till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

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 även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav. Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

58 § Tvister

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot eller föreningsmedlem skall hänskjutas till hyresnämnden för avgörande.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor,

20..... och 20.....

Göteborg 20.....

Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6, 8, 10

.....
Ordf

.....
Kassör

.....
Sokr.

.....
ord. ledamot