

Brf Bäckebol Företagspark

ORG NR | 769630-2350



Innehåll

OM FÖRENINGEN

| | | |
|-----|---|---|
| 1 § | Namn, säte och ändamål | 2 |
| 2 § | Medlemskap och överlåtelse | 2 |
| 3 § | Medlemskapsprövning | 2 |
| 4 § | Verksamhetskrav | 2 |
| 5 § | Insats, årsavgift och upplåtelseavgift | 2 |
| 6 § | Årsavgiftens beräkning | 2 |
| 7 § | Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse | 3 |
| 8 § | Övriga avgifter | 3 |
| 9 § | Betalning av avgifter | 3 |

FÖRENINGSTÄMMA

| | | |
|------|-----------------------|---|
| 10 § | Föreningsstämma | 3 |
| 11 § | Motioner | 3 |
| 12 § | Extra föreningsstämma | 3 |
| 13 § | Dagordning | 3 |
| 14 § | Kallelse | 3 |
| 15 § | Rösträtt | 4 |
| 16 § | Ombud och biträde | 4 |
| 17 § | Röstning | 4 |
| 18 § | Jäv | 4 |
| 19 § | Resultatdisposition | 4 |
| 20 § | Valberedning | 4 |
| 21 § | Stämmans protokoll | 5 |

STYRELSE OCH REVISION

| | | |
|------|-----------------------------------|---|
| 22 § | Styrelsens sammansättning | 5 |
| 23 § | Konstituering | 5 |
| 24 § | Styrelsens protokoll | 5 |
| 25 § | Beslutförhet och röstning | 5 |
| 26 § | Beslut i vissa frågor | 5 |
| 27 § | Firmateckning | 5 |
| 28 § | Jäv | 5 |
| 29 § | Styrelsens åligganden | 5 |
| 30 § | Medlems- och lägenhetsförteckning | 6 |

| | | |
|------|---------------------|---|
| 31 § | Räkenskapsår | 6 |
| 32 § | Revisor | 6 |
| 33 § | Revisionsberättelse | 6 |

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

| | | |
|------|---------------------------------|---|
| 34 § | Bostadsrättshavarens ansvar | 6 |
| 35 § | Ytterligare installationer | 7 |
| 36 § | Brand- och vattenledningsskador | 7 |
| 37 § | Felanmälan | 7 |
| 38 § | Gemensam upprustning | 7 |
| 39 § | Vanvård | 7 |
| 40 § | Övriga anordningar | 7 |
| 41 § | Förändring i lägenhet | 7 |

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

| | | |
|------|---------------------------------|---|
| 42 § | Användning av bostadsrätten | 7 |
| 43 § | Sundhet, ordning och gott skick | 7 |
| 44 § | Tillträdesrätt | 8 |
| 45 § | Andrahandsuthyrning | 8 |

FÖRVERKANDE

| | | |
|------|--------------------|---|
| 46 § | Förverkandegrunder | 8 |
| 47 § | Tvångsförsäljning | 8 |

ÖVRIGT

| | | |
|------|----------------------------|---|
| 48 § | Meddelanden | 9 |
| 49 § | Framtida underhåll | 9 |
| 50 § | Underhållsplan | 9 |
| 51 § | Upplösning och likvidation | 9 |
| 52 § | Tillämpliga regler | 9 |
| 53 § | Stadgeändring | 9 |

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Bäckebo Företagspark Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter (lokaler) åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Med lägenhet avses lokal jämte tillhörande utrymmen och i förekommande fall mark. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten (lokalen) endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet (lokal) 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 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 stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som genom överlåtelse förvärvar bostadsrätt i föreningens hus.

Om det kan antas att förvärvaren avser att bedriva miljöfarlig verksamhet har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om det kan antas att förvärvaren avser att bedriva någon typ av verksamhet som kan innebära en risk med anledning av att föreningens fastighet är placerad på en vattentäkt har föreningen rätt att vägra medlemskap. Verksamheter som utgör skäl

att vägra medlemskap är exempelvis; livsmedelsindustri, kemikalieindustri, bilvård, verkstad, däckfirmor samt verksamhet där oljeprodukter, kylprodukter eller livsmedel används.

Medlemmar ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet samt nyttja lägenheten (lokalen) enligt gällande detaljplan samt bygglov för avsedda ändamål. Om det kan antas att förvärvaren inte tänker bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet har föreningen rätt att vägra medlemskap om inte förvärvaren kan garantera att föreningen blir skadelös vid en anmodan från Skatteverket om återbetalning av den del av mervärdesskatten som föreningen har lyft i samband med byggnation av föreningens fastighet.

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

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

4 § Verksamhetskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet (lokal) ska använda lägenheten (lokalen) för godkänt verksamhetsändamål om inte styrelsen medger annat.

5 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

6 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna (lokalerna) i förhållande till lägenheternas (lokalernas) andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom konsumtionsvatten och el ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet (lokal).

7 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och överlåtaren tillsammans och pant-sättningsavgift 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 (lokal) upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten (lokalen) är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet (lokal) i andra hand.

8 § Övriga avgifter

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

9 § 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 samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

10 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

11 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1

mars eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

12 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

13 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens 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 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 ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

14 § 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.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman

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

Kallelsen ska vara skriftlig och ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post, anslag på föreningens hemsida eller genom postbefordran. Medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 29 § p.4.

15 § 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 (lokaler) har också endast en (1) röst.

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

16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall 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. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter

- annan medlems ställföreträdare

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

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

17 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

18 § 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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

19 § Resultatdisposition

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

20 § 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.

21 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden ska tas in 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 betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

22 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) 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 medlem väljas.

23 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

24 § Styrelsens protokoll

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

25 § 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 ordföranden 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.

26 § 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 (lokal) förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

27 § Firmateckning

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

28 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

29 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

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 räkenskapsårets 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 dataskyddsförordningen (GDPR).

30 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

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

31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

32 § 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. Revisorer 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.

33 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34 § Bostadsrättshavarens ansvar

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav med s.k. tilläggförsäkring.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten (lokalen) i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra komplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande glas, vädringsfilter och tätninglister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- portar och portanordningar, dock inte underhåll av yttersidorna av ytterdörrar
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten (lokalen) med
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet (lokal)
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten (lokalen), kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- luftvärmepumpar med tillhörande system
- skyltning och andra av bostadsrättshavaren uppförda installationer och anordningar

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

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

- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

35 § Ytterligare installationer

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

36 § Brand- och vattenledningsskador

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

37 § 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.

38 § 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 (lokalen) som medlemmen svarar för.

39 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens (lokalens) 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.

40 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, skyltar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, laddstolpar och annat får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

41 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas
eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten (lokalen).

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

42 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten (lokalen) 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.

43 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten (lokalen) är han skyldig att tillse att de som bor eller har sin verksamhet i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostads- eller verksamhetsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

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.

Hör till lägenheten (lokalen) mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten (lokalen).

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

44 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten (lokalen) 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 (lokalen), när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

45 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet (lokal) i andra hand till annan för självständig brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges vilken tid upplåtelse ska pågå, till vem lägenheten (lokalen) ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse.

Styrelsen ska lämna samtycke om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Medlemmen ska därför kunna påvisa att;

- Att andrahandsupplåtelsen inte avser sådan miljöfarlig verksamhet eller verksamhet som kan innebära en risk med anledning av att föreningens fastighet är placerad på en vattentäkt (se 3 § 2-3 st.)
- Att andrahandsupplåtelsen avser mervärdesskattepliktig verksamhet.
- Att verksamheten för andrahandsupplåtelsen är förenlig med den detaljplan som gäller för föreningens fastighet.

Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten (lokalen) veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

46 § Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten (lokalen) utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten (lokalen) används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten (lokalen) upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten (lokalen) eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten (lokalen), 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 (lokalen) 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 (lokalen) 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

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

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

47 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten (lokalen) till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

48 § Meddelanden

Meddelanden anslås på föreningens hemsida, genom utdelning eller via e-post.

49 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

50 § Underhållsplan

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

51 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas (lokalernas) insatser.

52 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

53 § 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 av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den / -2021

och

den / -2021

Göteborg / -2021
