



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

2020-07-03

Linnéa Pettersson

Linnéa Pettersson

Registrerades av Bolagsverket
2020-02-07 15:19
R1794/20

2020020701953

Bf Rörshöhus u.p.a.
STADGAR



Innehåll

OM FÖRENINGEN	2	NYTTJANDERÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	6
1 § Namn, säte och ändamål	2	35 § Nyttjanderättshavarens ansvar	6
2 § Medlemskap och överlåtelse	2	36 § Ytterligare installationer	7
3 § Medlemskapsprövning – juridisk person	2	37 § Brand- och vattenledningsskador	7
4 § Medlemskapsprövning – fysisk person	2	38 § Komplement	7
5 § Bosättningskrav	2	39 § Felanmälan	7
6 § Andelsägande	2	40 § Gemensam upprustning	7
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2	41 § Vanvård	7
8 § Årsavgiftens beräkning	2	42 § Övriga anordningar	7
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	2	43 § Förändring i lägenhet	7
10 § Betalning av avgifter	3	ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN	7
FÖRENINGSSTÄMMA	3	44 § Användning av lägenheten	7
11 § Föreningsstämma	3	45 § Sundhet, ordning och gott skick	7
12 § Motioner	3	46 § Tillträdesrätt	7
13 § Extra föreningsstämma	3	47 § Andrahandsuthyrning	8
14 § Dagordning	3	48 § Inneboende	8
15 § Kallelse	3	FÖRVERKANDE	8
16 § Rösträtt	4	49 § Förverkandegrunder	8
17 § Ombud och biträde	4	50 § Tvångsförsäljning	8
18 § Röstning	4	ÖVRIGT	8
19 § Jäv	4	51 § Meddelanden	8
20 § Resultatdisposition	4	52 § Framtida underhåll	8
21 § Valberedning	4	53 § Underhållsplan	9
22 § Stämmans protokoll	4	54 § Upplösning och likvidation	9
STYRELSE OCH REVISION	5		
23 § Styrelsens sammansättning	5		
24 § Konstituering	5		
25 § Styrelsens protokoll	5		
26 § Beslutförhet och röstning	5		
27 § Beslut i vissa frågor	5		
28 § Firmateckning	5		
29 § Jäv	5		
30 § Styrelsens åligganden	5		
31 § Medlems- och lägenhetsförteckning	5		
32 § Räkenskapsår	6		
33 § Revisor	6		
34 § Revisionsberättelse	6		

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma (namn) är Bostadsföreningen Rörshöhus u.p.a. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

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 nyttjanderätt kallas nyttjanderättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva nyttjanderätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte 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 nyttjanderättshavare 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 som förvärvat nyttjanderätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda.

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

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

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar nyttjanderätt i föreningens hus. Den som en nyttjanderätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som nyttjanderättshavare.

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift samt dröjsmålsavgift och avgifter när lägenhet upplåtes i andrahand och om medlem ej deltagar vid arbetsdagar fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadseenliga fonder ska finansieras genom att nyttjanderättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Den del av årsavgiften som utgör taxebundna konsumtionsavgifter kan fördelas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för upplåtelse, andrahandsupplåtelse och avgift för uteblivet deltagande vid arbetsdagar fås ut efter beslut av styrelsen. Avgiften betalas av nyttjanderättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Betalning av avgifter

Avgifter till föreningen ska betalas månadsvis i förskott och på det sätt styrelsen beslutar.

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

11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månadsutgång.

12 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 10 januari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

13 § 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.

14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämμοordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämμοordförandens 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.

15 § 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 föreningsstämöbeslut 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 stämman.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en nyttjanderätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

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

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 30 § p.4.

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse får användas förutsatt att gällande regler enligt lag om ekonomiska föreningar uppfylls. Möjlighet att använda elektroniska hjälpmedel omfattar även andra handlingar som enligt lag i vissa fall måste skickas med post.

16 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar nyttjanderätt 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.

17 § 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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndigt person som är:

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

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

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

18 § Röstning

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

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid

personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut såsom stadgeändring, frivillig likvidation, upplåtelse av medlemmarnas gemensamma yta i fastigheten och försäljning av föreningens fastighet krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

19 § Jäv

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

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse 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.

20 § Resultatdisposition

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

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

21 § 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.

22 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden ska tas in 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

23 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med minst en (1) och högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av högst 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.

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

25 § 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.

26 § 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 föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

27 § Beslut i vissa frågor

Styrelsen eller firmatecknare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlemslägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om nyttjanderättshavaren 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.

28 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på sätt som styrelsen beslutar.

29 § 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.

30 § 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 föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämman 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).

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt (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 nyttjanderätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive nyttjanderättshavares namn,
4. insatsen för respektive lägenhet.

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. Nyttjanderättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin nyttjanderätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

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

NYTTJANDERÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Nyttjanderättshavarens ansvar

Nyttjanderättshavaren ska på egen bekostnad hålla det lägenheten och de till denna hörande källar- och vindsförråden i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Nyttjanderättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar (stam) för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Nyttjanderättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- glas och bågar i fönster och till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- dörrar och till dörrar hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar nyttjanderättshavaren endast för målning
- golvvärme, som nyttjanderättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjäna endast nyttjanderättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar nyttjanderättshavaren 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 nyttjanderättshavaren 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 nyttjanderättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Nyttjanderättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av nyttjanderättshavaren eller tidigare innehavare av lägenheten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Komplément

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar nyttjanderättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

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

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

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 nyttjanderättshavaren 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 nyttjanderättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Nyttjanderättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är nyttjanderättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Nyttjanderättshavaren får företa ändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför med för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten.

Vid förändring av lägenhet svarar nyttjanderättshavaren för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

44 § Användning av lägenheten

Nyttjanderättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

När nyttjanderättshavaren använder lägenheten är han 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.

Nyttjanderättshavaren 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 mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplément ska nyttjanderättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Nyttjanderättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar nyttjanderättshavaren, nyttjanderättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för nyttjanderättshavarens räkning.

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

47 § Andrahandsuthyrning

En nyttjanderättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Nyttjanderättshavare 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 lämnas för maximalt ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med nyttjanderätt är förverkad och föreningen kan säga upp nyttjanderättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- nyttjanderättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- nyttjanderättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för
- nyttjanderättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om nyttjanderättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- nyttjanderättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- nyttjanderättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

- nyttjanderättshavaren 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger nyttjanderättshavaren till last är av ringa betydelse.

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

Föreningen ska anmoda nyttjanderättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp nyttjanderätten. Sker rättelse kan nyttjanderättshavaren inte skiljas från lägenheten om inte anmaningar om rättelse måste göras vid ett flertal tillfällen.

50 § Tvångsförsäljning

Har nyttjanderättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan nyttjanderätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen. Försäljningen får dock, om styrelsen så beslutar, anstå till dess att sådana brister som nyttjanderättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

51 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens hemsida eller genom utdelning.

52 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

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

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

53 § 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.

54 § Upplösning och likvidation

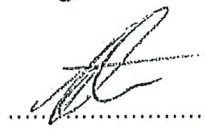
Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

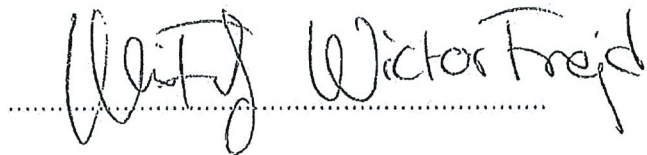
Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 2019-06-02
och den 2019-10-13

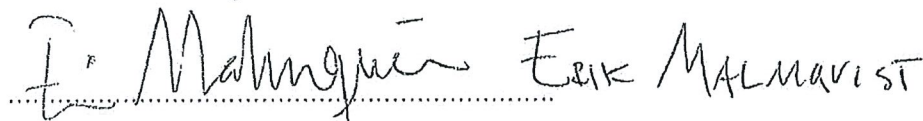
..... den

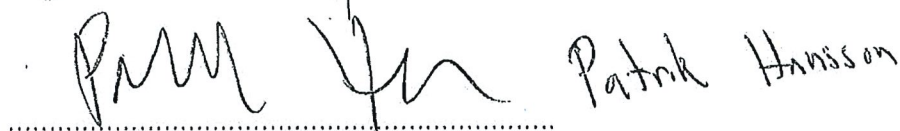
Bostadsföreningen Rörshöhus u.p.a.

 JOHANNA JANSSON

 Anton Magnusson

 Victor Frejd

 Erik Malmarist

 Patrik Hansson