

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUVEBO SMEDJA

**STADGARNA ÄR ANTAGNA PÅ FÖRENINGSTÄMMA
DEN 16 SEPTEMBER 2020**

Om föreningen	2(12)	3
1 § Namn, ändamål och säte.....		3
2 § Medlemskap och överlåtelse.....		3
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person.....		3
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person.....		3
5 § Bosättningskrav.....		3
6 § Andelsägande.....		3
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....		4
8 § Årsavgiftens beräkning.....		4
9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.....		4
10 § Övriga avgifter.....		4
11 § Dröjsmål med betalning.....		4
Föreningsstämma		4
12 § Föreningsstämma.....		4
13 § Motioner.....		4
14 § Extra föreningsstämma.....		5
15 § Dagordning.....		5
16 § Kallelse.....		5
17 § Rösträtt.....		5
18 § Ombud och biträde.....		5
19 § Röstning.....		6
20 § Jäv.....		6
21 § Över- och underskott.....		6
22 § Valberedning.....		6
23 § Stämmans protokoll.....		6
Styrelse och revision		7
24 § Styrelsens sammansättning.....		7
25 § Konstituering.....		7
26 § Styrelsens protokoll.....		7
27 § Beslutsförhet och röstning.....		7
28 § Beslut i vissa frågor.....		7
29 § Firmateckning.....		7
30 § Styrelsens åligganden.....		7
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning.....		8
32 § Räkenskapsår.....		8
33 § Revisorernas sammansättning.....		8
34 § Avgivande av revisionsberättelse.....		8
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter		8
35 § Bostadsrättshavarens ansvar.....		8
36 § Ytterligare installationer.....		9
37 § Brand- och vattenledningsskador.....		9
38 § Komplement.....		9
39 § Felanmälan.....		10
40 § Gemensam upprustning.....		10
41 § Vanvård.....		10
42 § Tillbyggnad.....		10
43 § Ombyggnad.....		10
Användning av bostadsrätten		10
44 § Användning av bostadsrätten.....		10
45 § Sundhet, ordning och gott skick.....		10
46 § Tillträdesrätt.....		11
47 § Andrahandsuthyrning.....		11
48 § Inneboende.....		11
49 § Trivsel- och ansvarsregler.....		11
Förverkande		11
50 § Förverkandegrunder.....		11
51 § Hinder för förverkande.....		12
52 § Ersättning vid uppsägning.....		12
53 § Tvångsförsäljning.....		12
Övrigt		12
54 § Framtida underhåll.....		12
55 § Tolkning.....		12
56 § Stadgeändring.....		12
57 § UPPLÖSNING, LIKVIDATION M. M.....		12

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt uthyrning av lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus och skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap. Wästbygg Projektutveckling AB äger rätt att förvärva en eller flera lägenheter i samband med upplåtelsen.

För att vara äkta förening måste minst 60 % av föreningens intäkter måste härröra (komma från) bostadsrätter som är upplåtna eller överlåtna till fysiska personer.

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, nationalitet, etniskt ursprung, 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.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig i bostadsrättslägenhet som endast är avsedd för permanentboende har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal, som kommer att bära sin del av föreningens löpande kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet och detta godkänns av Hyresnämnden

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

9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och 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 vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om det följer av lag eller annan författning äger bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelsen får årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning annat än vad som framgår i 11 §.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, autogiro, 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 lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

13 § Motioner

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

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordningen
- 6 Val av en eller två justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och eventuell valberedning
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Avstämning mobilitetsavtal med Göteborgs Stad
- 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 20 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma för föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, och om sådan finns, på föreningens hemsida eller genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelse.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före såväl ordinarie stämma som extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, via utdelning eller skickas ut som brev eller via e-post.

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.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får högst företräda två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar, syskon, myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare eller ombud med fullmakt, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt samt eventuell fullmakt. Ombud skall vara anställd hos den juridiska personen.

19 § Röstning

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

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

Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock slutna 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
- 4

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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.

23 § Stämmans protokoll

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

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

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

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make, registrerad partner eller sambo till medlem väljas samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja högst två (2) ledamöter som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Wästbygg Projektutveckling AB äger rätt att utse majoriteten av styrelsens ledamöter tills dess att fastigheten överlämnats till föreningen efter godkänd slutbesiktning. Denna rätt ska kvarstå till dess att Wästbygg Projektutveckling AB inte längre innehar bostadsrätt till lägenhet i föreningen.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordningen (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättsinnehavaren 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 två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och till detta hörande markområde i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och markområdet och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 43. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till medlemmens ansvar hör bland annat:

- 1 ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- 2 icke bärande innerväggar
- 3 glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt spröjs med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning

- 4 lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm tätningslister, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevlåda och lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för brandklassning och ljuddämpning. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- 5 lister, foder och stuckaturer
- 6 elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- 7 elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- 8 eldstäder och braskaminer, dock inte tillhörande rökgångar
- 9 värmepump och varmvattenberedare till de delar dessa är belägna inne i lägenheten och tillhöriga ledningar endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- 10 ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- 11 undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- 12 ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- 13 brandvarnare

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

- 14 till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- 15 inredning och belysningsarmaturer
- 16 vitvaror och sanitetsporslin
- 17 golvbrunn med tillhörande klämring och rensning av golvbrunn och vattenlås
- 18 tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 19 torktumlare
- 20 kranar och avstängningsventiler
- 21 ventilationsfläkt
- 22 elektrisk handdukstork

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

- 23 vitvaror
- 24 köksinredning
- 25 köksfläkt/byte av filter
- 26 rensning av vattenlås
- 27 diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 28 kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning om dessa inte installerats av medlemmen.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Komplement

Är lägenheten utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning samt att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och 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 luftvärmepumpar, 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Ombyggnad

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

- 1 ingrepp i bärande konstruktion,
- 2 ändring av eller anslutning till befintlig ledning för avlopp, värme, gas 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 skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med vid arbetets utförande gällande branschregler.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

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 lägenhetskompement skall 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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten.

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

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Wästbygg Projektutveckling AB har rätt att hyra ut samtliga bostadsrätter de är innehavare till i föreningen i andra hand fram till den dag Wästbygg Projektutveckling AB väljer att överlåta sina (andelar) bostadsrätter i föreningen.

48 § Inneboende

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

49 § Trivsel- och ansvarsregler

Föreningen har på föreningsstämma antagit trivsel- och ansvarsregler. Det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheter enligt dessa regler fullgörs och följs.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 3 bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift avseende tillstånd till andrahandsupplåtelse.
- 4 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 5 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 6 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 7 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
- 8 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 9 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 10 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 11 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

51 § Hinder för förverkande

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

52 § Ersättning vid uppsägning

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

53 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll enligt kalkyl. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen kalkyl. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigt. Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

55 § 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.

56 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Beslut att ändra stadgarna skall även, för att vara giltiga, godkännas av Wästbygg Projektutveckling AB fram till dess att fastigheten slutbesiktigats och överlämnats. Därefter gäller inte detta stycke.

57 § UPPLÖSNING, LIKVIDATION M. M

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.