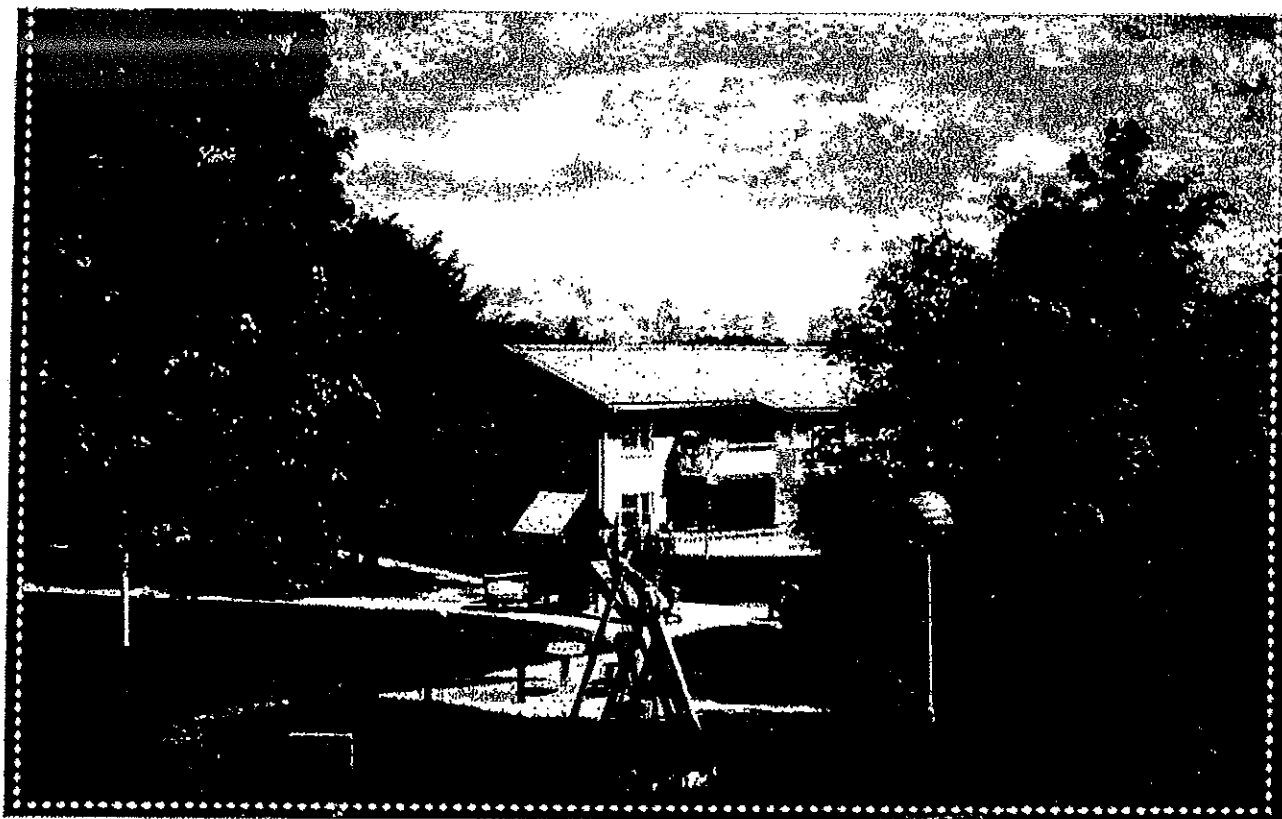


2017060903369

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten



Innehållsförteckning

2017060903370

Om föreningen

- § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Övergång av bostadsrätt och medlemskap

- § 3 Formkrav vid överlåtelse
- § 4 Rätt till medlemskap
- § 5 Andelsförvärv
- § 6 Familjerättsliga förvärv
- § 7 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 8 Prövning av medlemskap
- § 9 Nekat medlemskap

Avgifter till bostadsrättsföreningen

- § 10 Insats, andelstal och årsavgift
- § 11 Upplåtelse, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningsstämman

- § 12 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 13 Föreningsstämma
- § 14 Motioner
- § 15 Kallelse till föreningsstämma
- § 16 Dagordning
- § 17 Rösträtt, ombud och biträde
- § 18 Röstning
- § 19 Protokoll vid föreningsstämma

Styrelse, revision och valberedning

- § 20 Styrelse
- § 21 Konstituering och firmatecknare
- § 22 Beslutsförhet
- § 23 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 24 Revisorer
- § 25 Valberedning

Fondering och underhåll

- § 26 Fonder
- § 27 Underhållsplan
- § 28 Över- och underskott

Bostadsrättsfrågor

- § 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 30 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 31 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 34 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 35 Avhjälpande av brist
- § 36 Ingrepp i lägenhet
- § 37 Användning av bostadsrätten
- § 38 Tillträde till lägenheten
- § 39 Andrahandsupplåtelse
- § 40 Inrymma utomstående
- § 41 Ändamål med bostadsrätten
- § 42 Avsägelse av bostadsrätt
- § 43 Förverkande grunder
- § 44 Vissa meddelanden

Särskilda beslut

- § 45 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 46 Upplösning

1.2
-R
U
05

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten

Sida 3

- § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
Bostadsrättsföreningens firma är Östra Porten 769641-2095 i Kungälv
Styrelsen har sitt säte i YHerby,
- § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Formkrav vid överlåtelse
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köphandling ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.
Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig
- § 4 Rätt till medlemskap
Inträde i föreningen kan beviljas person som
1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.
Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.
Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund
- Juridiska personer.
Juridisk person kan vägras inträde i förening.
Kommun eller lands ting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.
En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av föreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller landsting.
- § 5 Andelsförvärv
Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar, sambor eller andra med varaktigt sammanboende närstående personer.
- § 6 Familjerättsliga värv
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.
- § 7 Rätt att utöva bostadsrätten
När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.
En juridisk person som har pantsett i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
- § 8 Prövning av medlemskap
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits mot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.
- § 9 Nekat medlemskap
En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.
Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.
- § 10 Insats, andelstal och årsavgift
Årsavgiften fördelas mellan lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.
Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inberördes förhållande mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.
Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.
Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.
I årsavgiften ingående ersättning för sophämtning och konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.
- § 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.
Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.
Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underlåtelse om pantsättning.
Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst tio procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.
- § 12 Räkenskapsår och årsredovisning
Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.
Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten

Sida 4

2017060903371

- § 13 **Föreningsstämma**
Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.
Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extrastämman ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.
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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.
Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.
- § 14 **Motimer**
Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före april månads utgång.
- § 15 **Kallelse till föreningsstämma**
Styrelsen kallar till föreningsstämma.
Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärendena som ska förekomma på föreningsstämman.
Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.
Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.
Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.
- § 16 **Dagordning**
Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. föreningsstämmans öppnande
 2. val av stämмоordförande
 3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 4. godkännande av röstlängd
 5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
 6. godkännande av dagordning
 7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
 8. val av minst två rösträkare
 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
 10. genomgång av styrelsens årsredovisning
 11. genomgång av revisorernas berättelse
 12. beslutande om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 14. beslut om ansvarfrihet för styrelsens ledamöter
 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och andra förtroendevalda.
 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 17. val av styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter
 18. beslut om antal revisorer och suppleant
 19. val av revisor/er och suppleant
 20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
 21. val av valberedning, en utses till valberedningens ordförande
 22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 23. Kvartalsrapport innevarande år (januari-mars) samt årsbudget.
 24. föreningsstämmans avslutning
- Extra föreningsstämma
På extra föreningsstämma ska kallelsen utöver punkt 1-9 även, ange de ärenden som ska behandlas.
- § 17 **Röst rätt, ombud och biträde**
På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.
Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gälla högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra valfritt biträde.
- § 18 **Röstning**
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.
Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses röstning inte skett.
- § 19 **Protokoll vid föreningsstämma**
Ordföranden vid föreningsstämma ska se till att det förs protokoll.
I fråga om protokollets innehåll gäller att:
1. röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet
 2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
 3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.
- Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.
Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.
Protokoll ska förvaras betryggande.
- § 20 **Styrelse**
Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.
- § 21 **Konstituering och firmateckning**
Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig sekreterare/extern sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.
- § 22 **Bestyrelsen**
Styrelsen är beslutföret när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

4/ 03

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten

Sida 5

- § 23 **Protokoll vid styrelsesammanträde**
Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.
Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande och föras i nummerföljd.
- § 24 **Revisorer**
Revisorerna ska vara lägst två och högst tre till antalet, samt högst en suppleant. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen inlämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.
- § 25 **Valberedning**
Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.
- § 26 **Fonder**
Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.
- § 27 **Underhållsplan**
Styrelsen ska
1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
 2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
 3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan, samt
 4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.
- § 28 **Över- och underskott**
Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsförordning, balanseras i ny räkning.
- § 29 **Utdrag ur lägenhetsförteckning**
Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.
Utdraget ska ange:
1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumantal och övriga utrymmen,
 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
 3. bostadsrättshavarens namn,
 4. insatsen för bostadsrätten,
 5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten,
 6. datum för utfärdandet.
- § 30 **Bostadsrättshavarens ansvar**
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.
Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa 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 § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmanamässigt.
- Till lägenheten 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 svarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
 2. icke bärande innerväggar,
 3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl och frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
 4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor,
 5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar,
 6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
 7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
 8. målning av radiatorer och värmeledningar,
 9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
 10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
 11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
 12. eldstäder och braskaminer,
 13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
 14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
 15. brandvarnare, samt
 16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten ovan. Det gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.
Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavare för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.
Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.


Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top left.
Below it, the initials "Ul" and "1.2".
At the bottom left, the initials "ES" and "05".

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten

Sida 6

2017060903372

- § 31 **Bostadsrättsföreningens ansvar**
Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är vill underhållet och hålls i ett gott skick.
Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:
1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
 2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
 3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
 4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationsystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda.
- § 32 **Brand och vattenledningsskada samt ohyra**
För reparation på grund av brandskada eller vattealedningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenhetens.
- § 33 **Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**
Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämman och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.
- § 34 **Förändring av bostadsrättslägenhet**
Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på det och beslutet dessutom godkänts av hyresnämnden.
- § 35 **Avhjälpanne av brist**
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- § 36 **Ingrepp i lägenhet**
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:
1. ingrepp i en bärande konstruktion,
 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller
 3. annan väsentlig förändring av lägenheten,
- Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
- § 37 **Användning av bostadsrätten**
Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till 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 inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevaka sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.
Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.
Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Reglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.
Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbar upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sågs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art och omfattning.
Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.
- § 38 **Tillträde till lägenheten**
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.
När bostadsrättshavaren har avsett sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.
Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.
- § 39 **Andrahandsupplåtelse**
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.
När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.
Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte
--om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade pant rätt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i bostadsrättsföreningen, eller
--om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innskas av en kommun eller landsting.
När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelse
- § 40 **Inrymma utomstående**
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- § 41 **Ändamål med bostadsrätten**
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast återropa avvikelser som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem av bostadsrättsföreningen.
- § 42 **Avsägelse av bostadsrätt**
En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.
Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte som angetts i avsägelsen.


/
1.6
03/75
11

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten

Sida 7

§ 43

Förverkande grunder

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet;
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen;
3. Olovlig upplåtelse i andra hand
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. Annat ändamål
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Inrymma utomstående
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. Ohyra
om 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,
7. Vauvård, störningar och liknande
om lägenheten på annat sätt vauvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte faktar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
8. Vägrat tillträde
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt,
9. Skyldighet av synnerlig vikt
om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. Brottsligt förfarande
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgotts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. Om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgotts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning görs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållanden som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand. Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har ansetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något sätt.

Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen

§ 44

[Handwritten signatures and initials]
1. E
05
U

Stadgar för bostadsrättsföreningen Östra Porten

Sida 8

7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har

§ 45 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

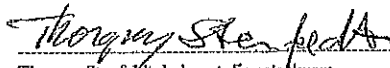
Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.
Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

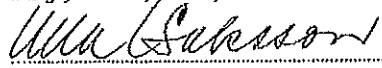
§ 46 Upplösning
Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållanden till bostadsrättsföreningens insatser.

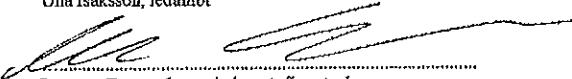
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor

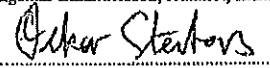
7/15 och 21/5/17


Erling Henriksson, ordförande, firmatecknare


Thorgny Stenfeldt, ledamot, firmatecknare


Ulla Isaksson, ledamot


Ingemar Emanuelsson, ledamot, firmatecknare


Oskar Stenfors, suppleant, ersättare

2017060903373