

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMARAGDEN 3

## Firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smaragden 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

## Medlemskap

### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med kap. 4 § 5 i Bostadsrättslagen. (ändrad 950327)

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis, som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

### § 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av kap. 2 § 10 i Bostadsrättslagen. Övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan. (ändrad 950327)

### § 3b

Upphävd 950327.

## **Avgifter**

### **§ 4**

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringen av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som förlöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

## **Övergång av bostadsrätt**

### **§ 5**

Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem som överlåtelsen skett.

### **§ 6**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavares död eller att någon, som ej vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### **§ 7**

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

### § 8

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

### § 9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem, är överlåtelsern ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen kap. 6 § 1 och § 2 och kap. 7 § 30. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. (ändrad 950327)

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### § 10

Upphävd 950327

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### § 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörr och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värma, gas elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller annan, som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som Bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad nu sagts, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iakttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

### **Förändring av lägenhet**

#### **§ 12**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning, att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. (ändrad 950327)

### **Begagnande av lägenhet**

#### **§ 13**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt, som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem, för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

### **Föreningens rätt till tillträde till lägenhet**

#### **§ 14**

Bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde till lägenhet, när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras. Bostadsrättshavare är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

## Uthyrning i andra hand

### § 15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall, som avses i kap. 7 §11 första stycket Bostadsrättslagen.

### § 16

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

### § 17

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

### § 18

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning av skada.

### § 19

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, och som tillträtts, är förverkad, och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,

4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåts i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåts i andra hand, åsidosätter vad som i § 13 skall iakttagas vis lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

6 om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det, som åligger bostadsrättshavaren till last, är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande, som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning av skada.

## § 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Det samma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande, som avses i § 19 första stycket 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande, som avses i nämnda stycke 2, tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

## § 21

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

## § 22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak, som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligen ålägga honom att avflytta tidigare.

## § 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som avses i § 19 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket, som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## Styrelse och revisorer

### § 24

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

(ändrad 950327)

### § 25

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

## § 26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari t o m 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

## § 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## § 28

Styrelsen äger teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet i sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta upplåtelsehandlingen till föreningen.

## § 29

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

## § 30

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.



## Föreningsstämma

### § 31

Ordinarie hålles årligen före maj månads utgång.

### § 32

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen så begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

### § 33

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

### § 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan om styrelsen val till protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkningar
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Ärenden enligt § 33
- 17 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst, och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### § 35

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### § 36

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud.

### Fonder

### § 37

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden.

## Upplösning och likvidation

### § 38

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt, varom här ovan stadgats, gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid inköp av fastigheten Smaragden 3 den 21 januari 1985.

Ändring har skett vid föreningstämma den 27 mars 1995.