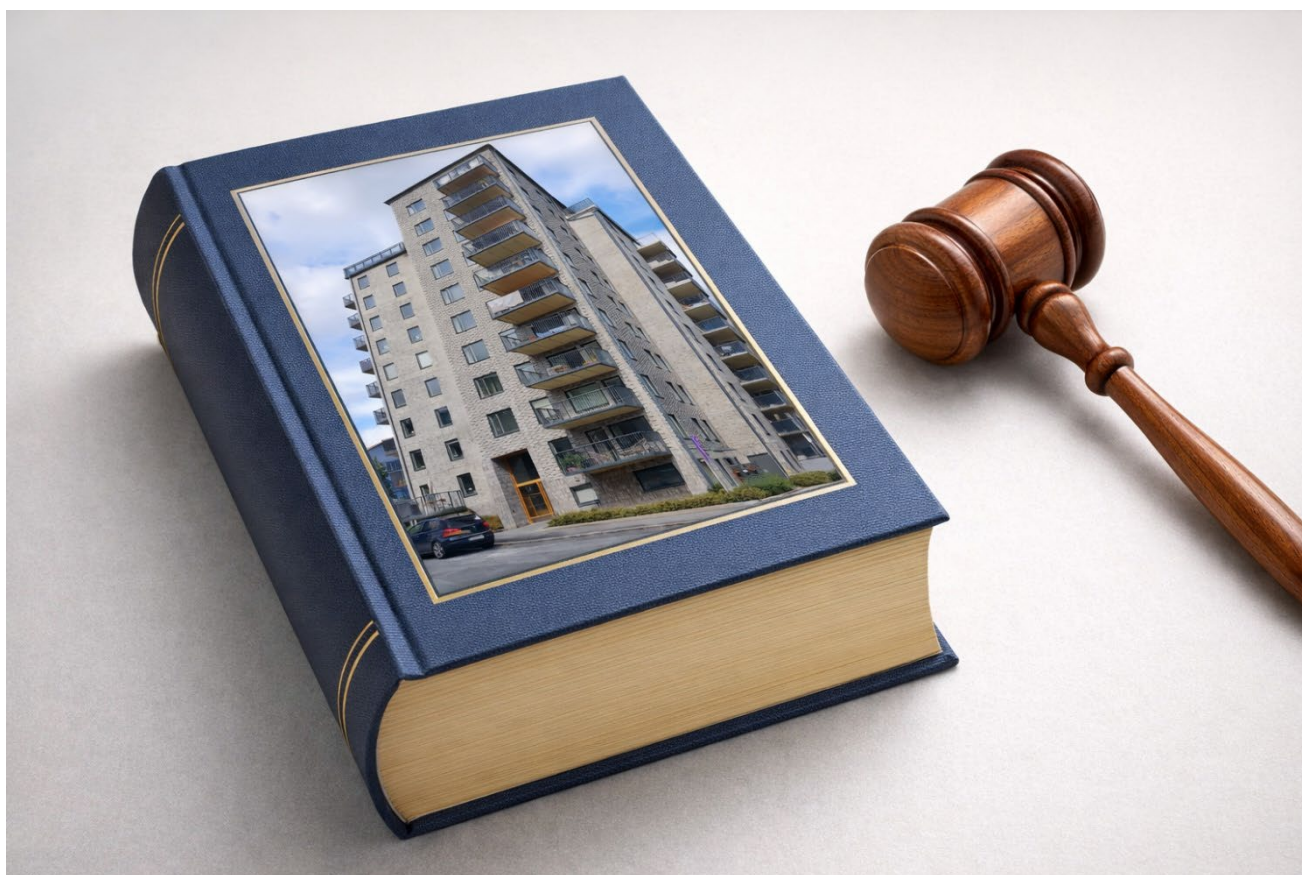


STADGAR

**för Bostadsrättsföreningen
Söderterrassen**



Innehållsförteckning

§ 1	Föreningens firma	4
§ 2	Föreningens ändamål	4
§ 3	Föreningens säte	4
§ 4	Räkenskapsår	4
§ 5	Medlemskap	4
§ 6	Utträde	5
§ 7	Bosättningskrav	5
§ 8	Avgifter	5
§ 9	Avsättningar och användning av årsvinst	6
§ 10	Styrelse	6
§ 11	Konstituering och beslutsförhet	7
§ 12	Styrelsens protokoll	7
§ 13	Firmateckning	7
§ 14	Förvaltning	7
§ 15	Avyttring m.m.	7
§ 16	Styrelsens åligganden	8
§ 17	Revisor	8
§ 18	Valberedning	9
§ 19	Föreningsstämma	9
§ 20	Kallelse till föreningsstämma	9
§ 21	Motionsrätt	10
§ 22	Dagordning	10
§ 23	Protokoll vid föreningsstämma	10
§ 24	Röstning, ombud och biträde	11
§ 25	Jäv	12
§ 26	Gemensam upprustning	12
§ 27	Formkrav vid överlåtelse	12
§ 28	Rätt att utöva bostadsrätten	12
§ 29	Inträde i föreningen	13
§ 30	Förvärv i vissa fall	13
§ 31	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	14

§ 32	Förändringar i lägenheten	14
§ 33	Gränsdragning underhåll.....	15
§ 34	Inneboende	15
§ 35	Störningar i boendet	15
§ 36	Underhåll av lägenheten.....	16
§ 37	Försäkringskrav	17
§ 38	Andrahandsuthyrning.....	17
§ 39	Hyresnämndens prövning	18
§ 40	Föreningens rätt att avhjälpa brist	18
§ 41	Tillträde till lägenheten	18
§ 42	Förverkande av bostadsrätt	19
§ 43	Hinder för förverkande.....	19
§ 44	Ersättning vid uppsägning.....	20
§ 45	Tvångsförsäljning.....	20
§ 46	Garage- och parkeringsplatser	20
§ 47	Övriga bestämmelser.....	21
§ 48	Tillämplig lagstiftning.....	21
§ 49	Framtida underhåll	21
§ 50	Tolkning	21
§ 51	Stadgeändring.....	21

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Söderterrassen.

Brf Söderterrassen Org.nr 769631-9883

Fastighetsbeteckning: Akvatinten 1

Adress: Skulptörvägen 14

121 43 Johanneshov

§ 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 5 Medlemskap

En ny innehavare får utöva bostadsrätten 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 är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Juridisk person accepteras inte som bostadsrättsinnehavare och beviljas inte inträde i föreningen.

§ 6 Utträde

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 7 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Vid delat ägande mellan närstående, exempelvis mellan förälder och barn, får medlemskap dock beviljas även om samtliga delägare inte avser att bosätta sig i lägenheten. Minst en delägare ska då ha för avsikt att permanent nyttja bostadsrätten som bostad.

§ 8 Avgifter

Bostadsrättens årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med § 9.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt endast om det biträds av minst två tredjedelar (2/3) av de avgivna rösterna.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker och påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning, samt i förekommande fall inkassoavgift.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan 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 andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 9 Avsättningar och användning av årsvinst

Föreningen ska årligen avsätta medel för föreningens fastighetsunderhåll. Avsättningens storlek ska bestämmas av styrelsen med utgångspunkt i fastställd underhållsplan och föreningens ekonomiska förutsättningar.

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

§ 10 Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa

ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 11 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

§ 12 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.

§ 13 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 14 Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 15 Avyttring m.m.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 16 Styrelsens åligganden

Styrelsen ska:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besikten och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begär det

§ 17 Revisor

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor ska:

- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

§ 18 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 19 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämman kan hållas på ort för föreningens säte och i Stockholms län.

Föreningsstämma får hållas digitalt eller genom hybridmöte om styrelsen beslutar detta.

§ 20 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev, e-post eller annat elektroniskt meddelande.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

§ 21 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till föreningsstämman.

§ 22 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande och fastställande av röstlängd
2. Val av ordförande på föreningsstämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 23 Protokoll vid föreningsstämma

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den föreningsstämman ordförande utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. att föreningsstämman beslut ska föras in i protokollet
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid föreningsstämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 24 Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

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

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 sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 25 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

§ 26 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.

§ 27 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 28 Rätt att utöva bostadsrätten

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

En juridisk person får inte förvärva bostadsrätt till en

bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

§ 29 Inträde i föreningen

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§ 30 Förvärv i vissa fall

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

§ 31 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation i lägenheten.

§ 32 Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ingrepp som påverkar fastighetens brandskydd, ljudisolering eller ventilation
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Installationer såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installation.

Bostadsrättshavaren svarar även för snöskottning, underhåll och framtida utbyten av trädgårdsplattor/träggolv på takterrasser och balkonger, samt inglasningar på balkonger och detta ska utföras så att husets tätskikt och konstruktioner inte påverkas.

Vid ändring av vatten-, avlopps- eller ventilationsinstallationer ska arbetet utföras av behörig entreprenör enligt gällande branschregler. Vid ombyggnad av badrum och/eller kök ska senaste branschregler "Säker vatten" gälla oavsett om det är en ren ombyggnad eller återställande efter t ex en vattenskada.

Bostadsrättshavaren svarar för tätskikt i badrum och andra våtrum om tätskiktet tillkommit genom bostadsrättshavarens eller tidigare bostadsrättshavares åtgärd.

Arbeten med badrum samt VS-installationer i kök ska utföras av certifierad entreprenör och intyg och dokumentation ska finnas som visar att branschreglerna är uppfyllda. Dessa ska överlämnas till styrelsen och sparas av bostadsrättshavaren.

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

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

§ 33 Gränsdragning underhåll

Beträffande gränsdragningar mellan BRF:s ansvar och bostadsrättshavarens ansvar, gäller bilagan "Vem svarar för underhållet". Vid motstridigheter gäller dessa stadgar i första hand, men bägge dessa dokument kompletterar varandra.

§ 34 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 35 Störningar i boendet

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 36 Underhåll av lägenheten

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och terrassen, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

Reparationer och ersättningar som följd av brand- eller vattenledningsskada regleras enligt villkoren hos försäkringsbolagen samt enligt vad som sägs i bostadsrättslagen.

§ 37 Försäkringskrav

Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten försäkrad genom hemförsäkring med bostadsrättstillägg om inte föreningen tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

§ 38 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Skäl till upplåtelse kan vara:

1. arbete på annan ort
2. studier på annan ort
3. provboende med sambo/partner
4. sjukdom

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska tidsbegränsas till högst ett (1) år i taget.

Styrelsen kan medge kortare upplåtelse, dock normalt inte kortare än sex (6) månader.

Upplåtelse för kortare tid än sex (6) månader får medges endast om särskilda skäl föreligger, såsom sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort eller andra jämförbara personliga förhållanden.

Upplåtelse för mycket korta perioder, såsom veckovis eller dygnsvis uthyrning genom förmedlingstjänster eller liknande verksamhet, anses inte utgöra tillåten andrahandsupplåtelse.

Styrelsen ska ha kopia på det avtal som skrivits mellan

bostadsrättsinnehavaren och hyresgästen.

§ 39 Hyresnämndens prövning

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 40 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 32, 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.

§ 41 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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 42 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- om lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet
- om bostadsrättshavaren inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- om 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
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 32

§ 43 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan

föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 44 Ersättning vid uppsägning

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

§ 45 Tvångsförsäljning

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

§ 46 Garage- och parkeringsplatser

Garage- och parkeringsplatser upplåts av föreningen. Fördelning sker enligt särskild köordning som fastställs och administreras av styrelsen.

Upplåtelsen gäller tills vidare och kan sägas upp av föreningen eller innehavaren enligt de villkor som styrelsen fastställer.

Upplåtelse av garage- eller parkeringsplats är personlig och är inte knuten till bostadsrätten. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör upplåtelsen och platsen återgår till föreningen för ny fördelning enligt gällande köordning.

Varje hushåll får som huvudregel hyra högst en (1) garage- eller parkeringsplats.

Om det vid en viss tidpunkt inte finns någon kö får styrelsen besluta att tillfälligt upplåta ytterligare plats till samma hushåll.

Sådan extra upplåtelse ska vara tidsbegränsad eller kunna sägas upp av föreningen med tre (3) månaders uppsägningstid, om platsen behövs för att tillgodose medlem enligt gällande köordning.

Om garage- eller parkeringsplats står ledig på grund av att ingen medlem är intresserad att hyra den, ska styrelsen avgöra om den kan uthyras till utomstående.

Om innehavaren tillfälligt inte använder sin plats får den, efter styrelsens godkännande, lånas ut till annan medlem i föreningen. Styrelsen ska då erbjuda platsen till medlem enligt gällande köordning. Utlåningen är tillfällig och innehavaren behåller sin rätt till platsen. När innehavaren åter behöver platsen ska den som lånar platsen lämna den.

§ 47 Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap § 29 bostadsrättslagen (1991:614).

Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

§ 48 Tillämplig lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

§ 49 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

§ 50 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 51 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade medlemmar

på en föreningsstämma är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.