

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGATERRASSEN 1

ORGANISATIONSNUMMER 769631–5055

INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN

- § 1 NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL
- § 2 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE
- § 3 MEDLEMSKAPSPRÖVNING - JURIDISK PERSON
- § 4 MEDLEMSKAPSPRÖVNING - FYSISK PERSON
- § 5 BOSÄTTNINGSKRAV
- § 6 ANDELSÄGANDE
- § 7 PERSONUPPGIFTER
- § 8 INSATS, ÅRSavgift OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT
- § 9 ÅRSavgiftens BERÄKNING OCH ANDELSTAL
- § 10 ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT
AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE
- § 11 ÖVRIGA AVGIFTER
- § 12 DRÖJSÅL MED BETALNING
- § 13 RÅKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

FÖRENINGSTÄMMOR

- § 14 FÖRENINGSTÄMMA
- § 15 MOTIONER
- § 16 EXTRA FÖRENINGSTÄMMA
- § 17 DAGORDNING
- § 18 KALLELSE
- § 19 RÖSTRÄTT
- § 20 OMBUD OCH BITRÄDE
- § 21 RÖSTNING
- § 22 JÄV
- § 23 RESULTATDISPOSITION
- § 24 VALBEREDNING
- § 25 STÄMMANS PROTOKOLL

STYRELSE OCH REVISION

- § 26 STYRELSENS SAMMANSÄTTNING
- § 27 KONSTITUERING
- § 28 STYRELSENS PROTOKOLL
- § 29 BESLUTSFÖRHET OCH RÖSTNING
- § 30 BESLUT I VISSA FRÅGOR
- § 31 FIRMATECKNING
- § 32 STYRELSENS ÅLIGGANDEN
- § 33 UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING
- § 34 REVISOR
- § 35 REVISIONSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 36 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR
- § 37 ANSVAR FÖR ÄNDRINGAR OCH INSTALLATIONER
- § 38 BRAND- OCH VATTENLEDNINGS-SKADOR
- § 39 ERSÄTTNING FÖR INTRÄFFAD SKADA
- § 40 BALKONG, ALTAN OCH TERRASS
- § 41 MARKIS, FÄRG, UTSEENDE
- § 42 MARK PÅ GÅRDSBJÄLKLAGE
- § 43 FELANMÄLAN
- § 44 GEMENSAM UPPRUSTNING
- § 45 VANVÅRD
- § 46 ÖVRIGA ANORDNINGAR
- § 47 FÖRÄNDRING I LÄGENHET

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 48 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN
- § 49 STÖRNINGAR M.M.
- § 50 TILLTRÄDESRÄTT
- § 51 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE
- § 52 INNEBOENDE

FÖRVERKANDE

- § 53 FÖRVERKANDEGRUNDER
- § 54 HINDER FÖR FÖRVERKANDE
- § 55 ERSÄTTNING VID UPSÄGNING
- § 56 TVÅNGSFÖRSÄLNING

ÖVRIGT

- § 57 MEDDELANDE
- § 58 FRAMTIDA UNDERHÅLL
- § 59 UTDELNING, UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION
- § 60 TOLKNING
- § 61 STADGEÄNDRING

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

1.1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hagaterrassen 1. Styrelsen har sitt säte i Stockholm i Stockholm Län.

1.2 Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning, tomtmark, gemensamma lokaler och ytor åt medlemmarna samt hyreslokaler och bostadsrättslokaler.

1.3 Bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

2.1 En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. För medlemskap krävs att person är myndig.

2.2 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.

2.3 Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

2.4 Styrelsen ska så snart som möjligt, dock senast en (1) månad, från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

2.5 En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

3.1 Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

3.2 Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

3.3 För medlemskap av juridisk person erfordras att den juridiska personen tecknar avtal med föreningen innebärande att förvärvet endast sker för att ägare/delägare av juridisk person permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten. Minsta ägarandel är 25%.

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

Lokal upplåten med bostadsrätt, särskilt villkor avseende mervärdesskattepliktig verksamhet (3.6 – 3.9)

3.6 Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att den juridiska personen är registrerad för skattskyldighet för mervärdesskatt ("moms") och ska bedriva momspliktig verksamhet enligt mervärdesskatte-lagen i lokalen samt att samtliga styrelseledamöter ställer sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor

3.7 Om det kan antas att förvärvaren inte tänker bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt avseende nyttjande av bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap

3.8 Bostadsrätt upplåten med särskilt villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i bostadsrätten har upplåtits med en i upplåtelse-avtalet särskilt reglerad skadeståndsskyldighet med innebörden att om föreningen till följd av bostadsrättshavarens självständiga agerande blir jämkningskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskatte-lagen, ska bostadsrättshavaren ersätta föreningen fullt ut för föreningens förlorade avdragsrätt.

3.9 Den som överlåter bostadsrätt med särskilt villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen skall genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av bostadsrätt som är upplåten för lokaländamål medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet.

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

4.1 Medlemskap kan beviljas fysisk person som förvärvat genom upplåtelse eller 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.

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

4.3 Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Avser förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

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

6.2 Medlemskap kan också beviljas när föräldrar förvärvat andel av bostadsrätt för sitt/sina barns räkning.

6.3 I den mån andelsförvärv ska godkännas ska minsta möjliga ägarandel för endera parten dock alltid utgöra fem (5) procent.

§ 7 Personuppgifter

Styrelsen är ålagd att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

§ 8 Insats, årsavgift och upplåtelse-avgift

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

§ 9 Årsavgiftens beräkning och andelstal

9.1 Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

9.2 Beslut om ändring av andelstal ska 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.

9.3 Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, telefoni och bredband ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9.4 Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9.5 För fastighetsskatt avseende lokal kan årsavgiften bestämmas till lokalens andel av vid var tid utgående fastighetsskatt för lokaler.

§ 10 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

10.1 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut efter beslut av styrelsen.

10.2 Överlåtelseavgiften ska uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

10.3 Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10.4 Avgift för andrahandsupplåtelse ska tas ut. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

10.5 Om en lägenhet upplåts i andrahand under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

10.6 Andrahandsupplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

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

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 12 Dröjsmål med betalning

12.1 Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

12.2 Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader med mera.

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

13.1 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, dvs tiden 1 januari - 31 december.

FÖRENINGSTÄMMOR

§ 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 15 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 16 Extra föreningsstämma

16.1 Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det.

16.2 Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 17 Dagordning

17.1 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Övriga frågor utan beslutsrätt
19. Avslutande

17.2 På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 18 Kallelse

18.1 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman, samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

18.2 Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

18.3 Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

18.4 Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat, gäller till exempel vid ändring av stadgarna.

18.5 Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Ovanstående kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. fråga om ändring av stadgarna,
2. fråga om likvidation,
3. fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. fråga om förenklad avveckling

18.6 Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (till exempel e-post till de medlemmar som uppgett en e-postadress.

18.7 Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

18.8 Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på föreningens hemsida.

§ 19 Rösträtt

19.1 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

19.2 Medlem som innehar flera lägenheter eller bostadsrättslokaler har också endast en röst.

19.3 Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

§ 20 Ombud och biträde

20.1 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem.

20.2 På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

20.3 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

20.4 Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren.

20.5 Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre (3) månader gammalt.

§ 21 Röstning

21.1 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.

21.2 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.

21.3 Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

21.4 För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 22 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

§ 23 Resultatdisposition

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

§ 24 Valberedning

24.1 Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

24.2 Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

24.3 Valberedningen består av noll till tre personer varav en är sammankallande.

24.4 Valberedningens uppgift är att inför nästa föreningsstämma lämna sitt förslag på kandidater till samtliga personval såsom styrelseledamöter, suppleanter, valberedning och revisorer samt förslag på arvode.

§ 25 Stämmans protokoll

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

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

25.2 Protokollet ska senast inom tre (3) veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 26 Styrelsens sammansättning

26.1 Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

26.2 Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år till tidpunkten för ordinarie föreningsstämma. Dessa kan väljas om.

26.3 Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 27 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 28 Styrelsens protokoll

28.1 Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

28.2 Endast styrelsemedlemmar, dvs ledamöter, suppleanter och ev. revisorer, deltar på ordinarie styrelsemöten.

28.3 Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

28.4 Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 29 Beslutsförhet och röstning

29.1 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter, utom i fall som avses i §3/3.2.

29.2 Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

29.3 Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

29.4 Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 30 Beslut i vissa frågor

30.1 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller mark.

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

30.3 Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas.

30.4 Om bostadsrättshavaren 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.

§ 31 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 32 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- a) att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- b) att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- c) att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- d) att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- e) att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- f) Att årligen uppdatera underhållsplanen för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader och mark.
- g) 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.

§ 33 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 34 Revisor

34.1 Föreningsstämma ska välja minst en och högst tre revisorer med ingen eller högst två suppleanter.

34.2 Revisorerna granskar föreningens årsredovisning. Jämte räkenskaperna kan även styrelsens förvaltning granskas av revisorerna.

34.3 Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

34.4 Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§ 35 Revisionsberättelse

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

35.2 Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 36 Bostadsrättshavarens ansvar

36.1 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

36.2 Det åligger bostadsrättshavaren att ej bara inneha och vidmakthålla en sedvanlig hemförsäkring utan likaså, en försäkring avsedd för bostadsrätter (bostadsrättstillägg). Bostadsrättstillägget kan vara upphandlat kollektivt av föreningen.

36.3 Föremål som bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten, förrådsutrymmen eller i gemensamma utrymmen.

36.4 Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

36.5 Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av altaner, balkonger, terrasser, förråd, gemensamma lokaler och ytor.

36.6 Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida, motsvarande galler för balkong/terrass- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande galler för balkong/terrass- eller altandörr.
- innerdörrar och eventuell säkerhetsgrind till lägenhetens ytterdörr
- lister och foder
- i fråga om lägenhetens vattenfyllda radiatorer/element svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- elcentral (teknikskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- Ventiler, rengöring
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn samt rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- spiskåpa (anpassad för centralventilation) inklusive filter. Ej tillåtet att installera annan typ av lösning.
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§ 37 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 38 Brand- och vattenlednings-skador

38.1 För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada, som ej orsakats av vårdslöshet, svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen och försäkringar.

38.2 För reparationer på grund av brand- eller vattenlednings- eller vattenskada om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse av:

- a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
 - b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för bostadsrättshavaren räkning utför arbete i lägenheten.
- Inträngande vatten (vatten utifrån)
 - Vattenskada (till exempel läckande tvättmaskin)

Det som anges ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

- reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Åtgärd av skada

I den mån en skada ska åtgärdas av bostadsrättsföreningen och de skadade funktionerna ej utan olägenhet kan återställas till skick och standard som före skadan äger föreningen åtgärda skadan så att den innebär en förbättrad funktionalitet eller att bättre material kommer till användning med därtill hörande standardhöjning. Bostadsrättshavaren ska därvid ersätta föreningen för denna standardhöjning.

§ 39 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 38.

§ 40 Balkong, altan och terrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller terrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning inkluderat räcke, glasparti (på vissa balkonger som ingick vid upplåtelsen) och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 41 Markis, färg, utseende

41.1 Styrelsen bestämmer färg, tyg och utseende på markis, balkongskydd eller liknande insyns-, ljus- och värmeskyddande anordning.

41.2 Tyg för markiser och täckning av balkonger/terrasser ska vara av fabrikat och färgkod Sandatex 986/151, vilket är en beige sandfärgad kulör som harmoniserar med befintliga fasadkulörer.

41.3 Persienners utsida ska ha en ljus kulör, beige eller vit för att harmonisera med fasadens kulör.

41.4 Bostadsrättshavaren ska kontakta styrelsen. Styrelsen bedömer diskretionärt från fall till fall huruvida en av bostadsrättshavaren begärd åtgärd kan tillåtas eller inte. Markisavtal ska tecknas med styrelsen genom föreningens formulär innan påbörjat arbete.

§ 42 Mark på gårdsbjälklag

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skada på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar

§ 43 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. Detta gäller även förekomsten av ohyra.

§ 44 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.

§ 45 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 47, 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.

§ 46 Övriga anordningar

46.1 Anordningar som exempelvis inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och solceller får sättas upp endast efter styrelsens godkännande.

46.2 Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

46.3 Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 47 Förändring i lägenhet

47.1 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten.

47.2 Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring med påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten

47.3 Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

47.4 Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor.

47.5 Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden pröva frågan.

47.6 Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

47.7 Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 48 Användning av bostadsrätten

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

§ 49 Störningar m.m.

49.1 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.

49.2 Bostadsrättshavaren är skyldig att i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

49.3 Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

49.4 Detta gäller även för förråd eller annat lägenhetskompement som ingår i bostadsrätten.

49.5 Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, är andrahandshyresgäst eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning, för vilka bostadsrättshavaren ansvarar.

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

§ 50 Tillträdesrätt

50.1 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.

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

§ 51 Andrahandsupplåtelse

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

51.2 Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

51.3 Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

51.4 I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillämpligt intyg ska bifogas.

51.5 Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet begränsas till högst ett (1) år i taget. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

51.6 Bostadsrättshavaren ansvarar för att andrahandshyresgäster följer föreningens regler och erhåller tillämplig och viktig information från föreningen.

Särskilt angående bostadsrätt upplåten för lokaländamål med särskilt villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen

51.7 Styrelsen har alltid rätt att vägra samtycke till upplåtelse i andra hand till annan för självständigt brukande om bostadsrättshavaren inte kan uppvisa överenskommelse om frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler mellan bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen och/eller föreningen har befogad anledning att tro att nyttjaren i andra hand inte avser att använda lokalen i momspliktig verksamhet.

§ 52 Inneboende

52.1 Bostadsrättshavare tillåts ha inneboende förutsatt att det inte medför olägenheter för föreningen eller annan medlem.

52.2 Med inneboende avses att bostadsrättshavaren är bosatt i lägenheten för självständigt brukande och inhyser personer som ej är medlemmar i föreningen. Dessa kan vara barn, helggäster, sambo, etc.

52.3 Bostadsrättshavaren ansvarar för att inneboende följer föreningens regler och erhåller tillämplig och viktig information från föreningen.

FÖRVERKANDE

§ 53 Förverkandegrunder

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

- a) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- b) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand. Samtycke ges genom styrelsebeslut
- c) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- d) lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem eller i strid med vad som särskilt stipuleras i § 3 (3.6 – 3.9) avseende skyldighet för medlemmen att bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen och vara registrerad för mervärdesskatt,
- e) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand eller en inneboende, 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 fastigheten. Gäller även för förråd och gemensamma ytor.
- f) om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler, eller åsidosätter sina skyldigheter enligt § 48 - § 52 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare
- g) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- h) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

Brf Hagaterrassen 1

STADGAR V4

- i) 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
- j) bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 47

Särskilt angående bostadsrätt upplåten för lokalärendamål med särskilt villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen

53.2 Det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavare som innehar bostadsrätt som är upplåten för lokalärendamål med särskilt villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen och är registrerad för mervärdesskatt.

§ 54 Hinder för förverkande

54.1 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse.

54.2 I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten.

54.3 Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 55 Ersättning vid uppsägning

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

§ 56 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 57 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 58 Framtida underhåll

58.1 Styrelsen upprättar, och följer årligen upp, en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

58.2 Inom föreningen ska det finnas en fond för yttre underhåll.

58.3 Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplanen.

§ 59 Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

§ 60 Tolkning

60.1 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Dessa har alltid företräde över stadgarna.

60.2 Föreningen har utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 61 Stadgeändring

61.1 Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det.

61.2 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.

61.3 Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.