

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Teaterterrassen

Följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar vid bildande stämma den 13/12 2018.

Innehållsförteckning

Om föreningen.....	4
1 § Namn, ändamål och säte	4
2 § Medlemskap och överlåtelse.....	4
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person.....	4
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person.....	4
5 § Bosättningskrav	4
6 § Insats, årsavgift, andelstal och upplåtelseavgift	4
7 § Årsavgiftens beräkning.....	4
8 § Avsättning och användning av årets vinst.....	5
9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse	5
10 § Övriga avgifter	5
11 § Dröjsmål med betalning	5
Föreningsstämma	5
12 § Föreningsstämma.....	5
13 § Motioner	5
14 § Extra föreningsstämma	5
15 § Dagordning	5
16 § Kallelse.....	6
17 § Rösträtt	6
18 § Ombud och biträde.....	6
19 § Röstning.....	6
20 § Jäv.....	7
21 § Över- och underskott	7
22 § Valberedning.....	7
23 § Stämmans protokoll	7
Styrelse och revision.....	7
24 § Styrelsens sammansättning.....	7
25 § Konstituering	7
26 § Styrelsens protokoll	7
27 § Beslutsförhet och röstning	7
28 § Beslut i vissa frågor	8
29 § Firmateckning	8
30 § Styrelsens åligganden	8
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning.....	8
32 § Räkenskapsår	8
33 § Revisorernas sammansättning.....	8

34 §	Avgivande av revisionsberättelse.....	8
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....		8
35 §	Bostadsrättshavarens ansvar.....	8
36 §	Ytterligare installationer	9
37 §	Brand- och vattenledningsskador	9
38 §	Balkong, altan, takterrass och uteplats.....	9
39 §	Felanmälan.....	10
40 §	Gemensam upprustning.....	10
41 §	Vanvård	10
42 §	Tillbyggnad.....	10
43 §	Förändring i lägenhet	10
Användning av bostadsrätten		10
44 §	Användning av bostadsrätten.....	10
45 §	Sundhet, ordning och gott skick.....	10
46 §	Tillträdesrätt.....	11
47 §	Andrahandsuthyrning.....	11
48 §	Inneboende	11
Förverkande.....		11
49 §	Förverkandegrunder	11
50 §	Hinder för förverkande.....	12
51 §	Ersättning vid uppsägning.....	12
52 §	Tvångsförsäljning.....	12
Övrigt.....		12
53 §	Meddelanden	12
54 §	Framtida underhåll.....	12
55 §	Upplösning, likvidation med mera.....	12
56 §	Tolkning.....	12
57 §	Stadgeändring.....	12

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Teaterterrassen.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Landskrona kommun, Skåne län.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge hen innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap. Inte heller Serneke Projektstyrning AB, org.nr. 556841–2331, (nedan "Serneke Projektstyrning AB") eller annat bolag inom Serneke-koncernen, får vägras medlemskap när upplåtelse av bostadslägenhet sker enligt den särskilda garantin avseende osålda bostadslägenheter.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller dock inte för person som har skrivit förhandsavtal med föreningen eller där Serneke Projektstyrning AB, eller annat bolag inom Serneke-koncernen, enligt den särskilda garantin avseende osålda bostadslägenheter förvärvar osålda bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att bosätta sig i lägenheten, förutsatt att någon av förvärvarna till samma lägenhet avser att göra så.

6 § Insats, årsavgift, andelstal och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift, andelstal och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

7 § Årsavgiftens beräkning

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amorteringar samt de i § 8 angivna avsättningarna, exklusive avskrivningar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten och varmvatten, elektricitet, sophämtning, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area och/eller per lägenhet.

8 § Avsättning och användning av årets vinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 35 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om det följer av lag eller annan författning äger bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelsen får årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbeloppet.

10 § Övriga avgifter

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår ersättning som bestäms av styrelsen.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Bostadsrättslägenheten får inte tillträdas första gången förrän insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

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

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Fastställande av röstlängd
- 6 Val av justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst

- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och eventuell revisorssuppleant
- 16 Eventuellt val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till stämman skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning och/eller utskick via e-post. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall vara myndig och uppvisa en skriftlig dateradfullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

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

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- 1 talan mot sig själv
- 2 befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- 3 talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

21 § Över- och underskott

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

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

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

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

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

STYRELSE OCH REVISION**24 § Styrelsens sammansättning**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

Serneke Projektstyrning AB äger rätt att utse majoriteten av styrelsens ledamöter. Denna rätt skall kvarstå fram till dess att föreningsstämma, som infaller närmast efter slutfinansiering av föreningens hus och efter att slutreglering skett enligt andelsöverlåtelseavtal mellan föreningen och bolag inom Serneke-koncernen, har genomförts. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

25 § Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen skall inom sig utse ordförande och sekreterare.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen skall beslutas av föreningsstämman och ändring beviljas om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
- att svara för brandskyddet inom fastigheten.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter. Revisor/er och eventuell/a revisorssuppleant/er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en av revisorerna skall vara auktoriserad revisor. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**35 § Bostadsrättshavarens ansvar**

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- 1 Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- 2 Icke bärande innerväggar
- 3 Innerdörrar
- 4 Invändig solavskärmning

- 5 Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- 6 Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- och altandörr.
- 7 Lister, foder och stuckaturer
- 8 Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- 9 Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- 10 Eldstäder och braskaminer, dock inte tillhörande rökgångar
- 11 Varmvattenberedare och värmepump som endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- 12 Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- 13 Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer
- 14 Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- 15 Elektronisk informationstavla i lägenheten
- 16 Brandvarnare

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

- 17 Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- 18 Inredning och belysningsarmaturer
- 19 Vitvaror och sanitetsporslin
- 20 Golvbrunn med tillhörande klämring
- 21 Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- 22 Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 23 Torktumlare inklusive anslutning till ventilation
- 24 Kranar och avstängningsventiler
- 25 Ventilationsfläkt
- 26 Elektrisk handdukstork

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

- 27 Vitvaror
- 28 Köksinredning
- 29 Köksfläkt
- 30 Rensning av vattenlås
- 31 Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 32 Kranar och avstängningsventiler

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för all egendom i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong, altan, takterrass och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

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

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar. I annat fall har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

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

- 1 Ingrepp i bärande konstruktion,
- 2 Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3 Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls innan åtgärd vidtas. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt svensk byggnorm. Bostadsrättshavare svarar för att entreprenör/hantverkare har erforderlig och gällande försäkring.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**44 § Förändring på mark som ingår i upplåtelse**

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen 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. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Serneke Projektstyrning AB, eller annat bolag inom Serneke-koncernen, har rätt att upplåta lägenheter i andra hand till annan för självständigt brukande som bostad utan styrelsens samtycke. Sådant avtal skall, om Serneke Projektstyrning AB, eller annat bolag inom Serneke-koncernen, så begär, gälla för obestämd tid. Om andrahandshyresgäst senare av Serneke Projektstyrning AB eller annat bolag inom Serneke-koncernen förvärvar lägenheten eller annan av Serneke, eller annat bolag inom Serneke-koncernen, förvärvad lägenhet förbinder sig föreningen att godkänna denne som medlem.

När samtycke inte behövs skall bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE**50 § Förverkandegrunder**

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

- 1 Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, årsavgift, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- 2 Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3 Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 4 Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
- 5 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.
- 6 Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

- 7 Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8 Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9 Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

51 § Hinder för förverkande

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

52 § Ersättning vid uppsägning

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

53 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen skall för föreningen under de inledande åren upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till fonden skall inledningsvis göras enligt den ekonomiska planen och när underhållsplanen är upprättad skall avsättning göras enligt underhållsplanen.

56 § Upplösning, likvidation med mera

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

57 § Tolkning

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

58 § Stadgeändring

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

Beslut att ändra stadgarna under tid som Serneke Projektstyrning AB, eller annat bolag inom Serneke-koncernen, innehar bostadsrätt till lägenhet skall, för att vara ett giltigt beslut, godkännas av Serneke Projektstyrning AB.

Beslut att ändra stadgarna som sker innan slutreglering enligt andelsöverlåtelseavtal mellan föreningen och Serneke Projektstyrning AB skall, för att vara giltigt beslut, godkännas av Serneke Projektstyrning AB.