

Stadgar för Bostadsrättsföreningen

Utsikten i Haninge

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
1§ Föreningen	3
2§ Medlemskap och överlåtelse	3
3§ Medlemskapsprövning – juridisk person	4
4§ Medlemskapsprövning – fysisk person	4
5§ Bosättningskrav	5
6§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	5
7§ Årsavgiftens beräkning	5
8§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
9§ Övriga avgifter	6
10§ Dröjsmål med betalning	6
11§ Räkenskapsår	6
12§ Föreningsstämma	6
13§ Motioner	6
14§ Extra föreningsstämma	6
15§ Dagordning	6
16§ Kallelse	7
17§ Rösträtt	7
18§ Ombud och biträde	8
19§ Röstning	8
20§ Jäv	8
21§ Resultatdisposition	9
22§ Valberedning	9
23§ Stämmans protokoll	9
24§ Styrelsens sammansättning	9
25§ Konstituering	9
26§ Styrelsens protokoll	9
27§ Beslut och röstning	10
28§ Beslut i vissa frågor	10
29§ Firmateckning	10

30§ Styrelsen åliggande	10
31§ Underhållsplan	11
32§ Utdrag ur lägenhetsförteckning	11
33§ Revisorer	11
34§ Revisionsberättelse	11
35§ Bostadsrättshavarens ansvar	11
36§ Ytterligare installationer	12
37§ Brand- och vattenledningsskador	12
38§ Balkong, altan och takterrass	13
39§ Felanmälan	13
40§ Gemensam upprustning	13
41§ Vanvård	13
42§ Övriga anordningar	13
43§ Förändringar i lägenhet	13
44§ Användning av bostadsrätten	14
45§ Störningar	14
46§ Sundhet, ordning och gott skick	14
47§ Tillträdesrätt	15
48§ Andrahandsupplåtelse	15
49§ Inneboende	15
50§ Förverkandegrunder	16
51§ Hinder för förverkande	17
52§ Ersättning vid uppsägning	17
53§ Tvångsförsäljning	17
54§ Meddelanden	18
55§ Framtida underhåll	18
56§ Utdelning, upplösning och likvidation	18
57§ Tolkning	18
58§ Stadgeändring	18

1§ Föreningen

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Utsikten i Haninge, organisationsnummer 769636-8203. Styrelsen ska ha sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny medlem får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. I ansökan ska anges personnummer och adress. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare, innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid bodelning, arv, byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att hen får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

3§ Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan 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.

Utan hinder får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsföras för den juridiska personens räkning.

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

4§ Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde inte vägras maken/makan. Motsvarande gäller om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till närstående som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Utan hinder får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana 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 tvångsföras för dödsboets räkning

5§ Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

7§ Årsavgiftens beräkning

För bostadsrätt ska årsavgift erläggas för att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt avsättningar. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal. Årsavgiften erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. 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.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas elektrisk ström eller dylikt ska erläggas efter förbrukning, yta eller per lägenhet.

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

Aviseringen av kostnaden sker i efterskott och ska betalas av den som bor i bostadsrättslägenheten den första månaden i varje kalenderkvartal.

8§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får tas ut med högst 2,5% och pantsättningsavgiften med högst 1,0% av gällande prisbasbelopp. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Vid kortare tid än ett år minskas denna med motsvarande 1/12 för varje månad färre än 12 månader. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

9§ Övriga avgifter

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

10§ Dröjsmål med betalning

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift och inkassoavgift. Är medlem juridisk person kan även förseningsavgift tas ut.

FÖRENINGSTÄMMA

11§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

12§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda, lämpligen då tidpunkten för stämman meddelas.

14§ Extra föreningsstämma

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

15§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- 1§ Öppnande
- 2§ Godkännande av dagordning
- 3§ Val av stämмоordförande
- 4§ Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
- 5§ Val av två justerare tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
- 6§ Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- 7§ Fastställande av röstlängd
- 8§ Föredragning av styrelsens årsredovisning.

- 9§ Föredragning av revisionsberättelsen.
- 10§ Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 11§ Beslut om användande av redovisat överskott eller täckande av underskott.
- 12§ Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- 13§ Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14§ Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter.
- 15§ Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- 16§ Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 17§ Val av valberedning.
- 18§ Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (motioner) samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19§ Avslutande av stämman

På extra stämma ska endast punkterna 1§ - 7§ förekomma samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

16§ Kallelse

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före såväl ordinarie stämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämman ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar antingen genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Föreningen får även skicka kallelser och annan information via elektroniska hjälpmedel om:

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur hen kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om hen inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan enligt första stycket 3. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

17§ Rösträtt

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

Medlem som har flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

18§ Ombud och biträde

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet och biträde ska antingen var medlem i föreningen, god man, make, sambo, registrerad partner, förälder, syskon, myndigt barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Ombudet ska visa upp skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten ska visas upp i original och gäller högst ett år. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar.

På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att var medlemmen behjälplig. Biträdet som har yttranderätt, ska antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo, god man eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

Är medlem juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att hon eller han ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

19§ Röstning

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

Vid val anses den vald som 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.

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 mot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i punkt 1 och 2 beträffande annan, om medlemmen i

fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

21§ Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

22§ Valberedning

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

23§ Stämmans protokoll

Protokollet vid föreningsstämma ska föras av den stämмоordföranden utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24§ Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens hushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25§ Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26§ Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som ska undertecknas av den som varit protokollförare samt 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.

27§ Beslut och röstning

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 ordförande biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av samtliga styrelseledamöter.

28§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. 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 godkänts av hyresnämnden.

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

29§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen - av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen kan utse ytterligare person som tillsammans med styrelseledamot tecknar föreningens firma.

30§ Styrelsen åliggande

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 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), kassaflödesanalys och noter
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelse till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

31§ Underhållsplan

Styrelsen skall upprätthålla en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning i enlighet med underhållsplanen samt regelbundet uppdatera underhållsplanen för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

32§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33§ Revisorer

En till två revisorer och högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Minst en revisor ska vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen.

34§ Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. Detta gäller även mark, förråd, altan eller balkong och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande glas, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- lister, foder och stuckaturer.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- brandvarnare
- målning av ventiler och luftinsläpp
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC ansvarar bostadsrättshavaren även för

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

I kök eller motsvarande utrymme ansvarar bostadsrättshavaren för inredning och utrustning så som bland annat

- vitvaror, diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingsanordningar på vattenledning.
- rensning av vattenlås
- kranar och avstängningsventiler.
- rengöring av köksfläkt

Bostadsrättshavaren ansvarar också för byte av filter i lägenhetens ventilationsaggregat.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

36§ Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer 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.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- hens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst, någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller någon som hens räkning utför arbeten i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

38§ Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39§ Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.

40§ Gemensam upprustning

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

41§ Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42§ Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar e t c får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

43§ Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion

- Installation eller ändring av eller anslutning till befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation, eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

För lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 37§ eller utför åtgärd i strid med 43§ så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44§ Användning av bostadsrätten

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.

45§ Störningar

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hen se till att de som bor i omgivning- en inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas. Om det förekommer sådana störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

46§ Sundhet, ordning och gott skick

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

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

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

47§ Tillträdesrätt

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, 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§ Andrahandsupplåtelse

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 andrahandsupplåtelsen. I ansökan ska skälet till andrahandsupplåtelsen 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. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte

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

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

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

49§ Inneboende

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

FÖRVERKANDE

50§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats- eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem
5. 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,
6. om lägenheten vanvårdas på något sätt eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 46§ vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har. Samt om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 43§.

51§ Hinder för förverkande

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

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

- om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse, eller
- om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse.
- I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad hos styrelse eller hyresnämnd
- Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet enligt 50§ punkt 6 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Vid sådana störningar som gäller bostadsrättslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 48§

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om hen varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som styrelsen beslutat, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

52§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

53§ Tvångsförsäljning

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

När bostadsrätten ska tvångsförsälas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Övrigt

54§ Meddelanden

Meddelande anslås i föreningens hus, på föreningens hemsida, genom mejl eller utdelning i postlåda.

55§ Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande ett belopp som anges i den uppdaterade underhållsplanen.

Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre underhållsfondens medel.

56§ Utdelning, upplösning och likvidation

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

Om föreningen upplöses eller likvideras ska 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 övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigande är ense om detta. Beslutet är även gällande om det fattas av två på varandra följande stämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått 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 har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskravs.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra stämmor, 2023-06-08 och 2023-09-21.

Bostadsrättsföreningen Brf Utsikten i Haninge