

STADGAR

för Bostadsrättsförening Visättra Ängar Nr 1

Org.nr. 716420-4807

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

- 1 § Företagsnamn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt
- 7 § Allmänt om avgifter till föreningen
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Valberedning
- 22 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 23 § Styrelsens sammansättning
- 24 § Konstituering
- 25 § Styrelsens protokoll

- 26 § Beslutsförhet och röstning
- 27 § Beslut i vissa frågor
- 28 § Firmateckning
- 29 § Styrelsens åligganden
- 30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 31 § Räkenskapsår
- 32 § Revisor
- 33 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 34 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 35 § Ytterligare installationer

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 36 § Användning av bostadsrätten
- 37 § Sundhet, ordning och gott skick
- 38 § Tillträdesrätt
- 39 § Andrahandsuthyrning
- 40 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 41 § Förverkandegrunder
- 42 § Hinder för förverkande
- 43 § Ersättning vid uppsägning
- 44 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 45 § Meddelanden
- 46 § Underhåll m.m.
- 47 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 48 § Tolkning
- 49 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Företagsnamn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsförening Visättra Ängar Nr 1. Styrelsen har sitt säte i Huddinge. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

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

Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Annan juridisk person än kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet i föreningen får vägras medlemskap.

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.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Om flera personer förvärvat bostadsrättslägenheten gemensamt ska minst en förvärvare nyttja lägenheten. Med att bosätta sig, respektive bosatt i föreningens hus förstås i dessa stadgar person som avser att nyttja sin lägenhet för eget bruk. Styrelsens godkännande erfordras för medlems förvärv av ytterligare lägenhet inom föreningen.

6 § Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

7 § Allmänt om avgifter till föreningen

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen fastställer att i årsavgiften ingående ersättning för kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, garage, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåtes under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är upplåten.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska 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 särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

11 § Dröjsmål med betalning

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter eller övriga förpliktelser från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast sex (6) månader efter räkenskapsårets slut, dvs före februari månads utgång. Dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 oktober eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutat. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när 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:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen, revisorer och valberedning 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 (motion)
18. Stämmans avslutande

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

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 angivits i kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra (4) veckor före och senast två (2) veckor före både ordinarie och extra stämma. Kallelsen får skickas via e-post till samtliga medlemmar. Om någon medlem begär postutdelning ska detta ske. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus. Om det krävs för att föreningsstämmost beslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse

för 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.

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 m.m.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

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

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

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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 ska genomföras. Vid personval ska 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 intresse

21 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får årligen utses minst två (2) ledamöter till valberedningen, varav en är sammankallande. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot i valberedningen ska vara medlem i föreningen.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter och revisorer som föreningsstämman ska välja. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer

22 § Stämmans protokoll

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

- röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- stämmans beslut ska föras in i protokollet
- om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

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

STYRELSE OCH REVISION

23 § Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter väljs för en period av högst två (2) år och suppleanter väljs för en period av högst ett (1) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväxlas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter, samt ingen eller högst tre (3) suppleanter vilka utses av föreningsstämman. Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavarens familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7§ föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare, utbildningsansvarig, brandskyddsansvarig och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

25 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för styrelseledamöter, suppleanter och revisorer.

26 § 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 om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

27 § 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 har godkänts av hyresnämnden.

28 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

29 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen att:

- svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- hålla sammanträden regelbundet och vid behov
- 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)
- senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen

30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 september – 31 augusti.

32 § Revisor

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska föreningsstämman årligen utse minst en (1) revisor och högst två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

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

33 § Revisionsberättelse

Revisionsberättelse ska avges senast 3 veckor före den ordinarie föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och lås inklusive nycklar
- balkong- och altandörrar med tillhörande karmar och låsanordningar
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier tillhörande beslag, handtag, låsanordningar, vädringsfilter och tätningslister
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten, avlopp och ventilation till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- säkringskåp, el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsventil
- elektrisk handdukstork
- arbeten som påverkar fuktisolerande skikt skall genomföras av hantverkare som är våtrumscertifierad, varvid intyg om verifikat skall sändas till styrelsen innan våtrumsarbeten påbörjas.

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten, ventilationskanaler och informationsöverföring vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten, ventilationskanaler och informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler
- staket

35 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Brand- och vattenledningsskador

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen.

Balkong och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Felanmälan

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

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.

Vanvård eller försummelse

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.

Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, elradiatorer, markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner 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 dessa anordningar.

Förändring i lägenhet

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation 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. Tillståndet kan emellertid villkoras av att arbetet utförs av behörig hantverkare. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

36 § 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. Det avsedda ändamålet med en lägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

37 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att i övrigt 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 samt i förekommande fall andrahandshyresgäst.

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

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

38 § 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.

39 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd för upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Styrelsens samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt ovan.

40 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

41 § 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:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand utan styrelsens samtycke eller tillstånd och saknar tillstånd från hyresnämnden
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 ohyra sprids i huset
- bostadsrättshavaren iakttar inte sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren lämnar inte tillträde till lägenheten och kan inte visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren fullgör inte annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

42 § Hinder för förverkande

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

43 § Ersättning vid uppsägning

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

44 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

45 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, annat sätt via internet och/eller via e-post. Om någon begär postutdelning ska detta ske.

46 § Underhåll m.m.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

47 § 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 eller andelstal.

48 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

49 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Undertecknade intygar att dessa stadgar antogs vid extra föreningsstämma
2022-09-29 samt 2022-10-18.

Huddinge 2022-10-19

Ort och datum

Mia Lehtonen

Mia Lehtonen

Tord Hammarberg

Tord Hammarberg

Verifikat

Transaktion 09222115557481150088

Dokument

Stadgar Brf Visättra Ängar Nr 1, 2022-11

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-09 19:08:54 CET (+0100) av Marie

Åström (MÅ)

Färdigställt 2022-11-11 12:12:26 CET (+0100)

Initierare

Marie Åström (MÅ)

Riksbyggen fastighetsförvaltning

marie.astrom@riksbyggen.se

Signerande parter

Emilia Fång (EF)

Bolagsjurist, Riksbyggen

juridik@riksbyggen.se

Signerade 2022-11-11 12:12:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

