

STADGAR

BRF UTTERN I HANINGE

ORG NR:716420-4922

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

Om föreningen ____ 1

1 § Namn säte och ändamål ____ 1

2 § Medlemskap och överlåtelse ____ 1

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person ____ 1

4 § medlemskapsprövning – fysisk person ____ 1

5 § Bosättningskrav ____ 1

6 § Andelsägande ____ 1

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift ____ 2

8 § Årsavgiftens beräkning ____ 2

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift ____ 2

10 § Övriga avgifter ____ 2

11 § Dröjsmål med betalning 2

Föreningsstämma ____ 3

12 § Föreningsstämma ____ 3

12 a § Digital föreningsstämma ____ 3

13 § Motioner ____ 3

14 § Extra föreningsstämma _3

15 § Dagordning ____ 3

16 § Kallelse ____ 4

17 § Rösträtt ____ 4

18 § Ombud och biträde ____ 4

19 § Röstning ____ 4

20 § Jäv ____ 5

21 § Resultatdisposition ____ 5

22 § Valberedning ____ 5

23 § Stämmans protokoll ____ 5

Styrelse och revision ____ 6

24 § Styrelsens sammansättning ____ 6

25 § Konstituering ____ 6

26 § Styrelsens protokoll ____ 6

27 § Beslutsförhet och röstning ____ 6

28 § Beslut i vissa frågor ____ 6

29 § Firmateckning ____ 6

30 § Styrelsens åligganden ____ 6

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning ____ 7

32 § Räkenskapsår ____ 7

33 § Revisor ____ 7

34 § Revisionsberättelse ____ 7

Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter ____ 8

35 § Bostadsrätthavarens ansvar ____ 8

36 § Ytterligare installationer 9

37 § Brand- och vattenledningsskador ____ 9

38 § Komplement ____ 9

39 § Felanmälan ____ 9

40 § Gemensam upprustning ____ 10

41 § Vanvård ____ 10

42 § Tillbyggnad ____ 10

43 § Ombyggnad ____ 10

Användning av bostadsrätten ____ 11

44 § Användning av bostadsrätten ____ 11

45 § Sundhet. Ordning och gott skick ____ 11

46 § Parkeringar ____ 11

47 § Tillträdesrätt ____ 11

48 § Andrahandsuthyrning _ 11

49 § Inneboende ____ 12

Förverkande ____ 13

50 § Föreverkandegrunder _ 13

51 § Tvångsförsäljning ____ 13

52 § Ersättning vid uppsägning ____ 13

Övrigt ____ 14

53 § Meddelanden ____ 14

54 § Framtida underhåll ____ 14

55 § Underhållsplan ____ 14

56 § Upplösning och likvidation ____ 14

57 § Tillämpliga regler ____ 14

58 § Stadgeändring ____ 14

59 § Vinstutdelning ____ 14

60 § Föreningens mark ____ 14

Undertecknade stadgar ____ 15

Om föreningen

1 § NAMN SÄTE OCH ÄNDAMÅL

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende. 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 ett sätt som 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

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § MEDLEMSKAPSPRÖVNING – FYSISK PERSON

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus efter sedvanlig kreditupplysning. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. 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 permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § ANDELSÄGANDE

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

OM FÖRENINGEN

7 § INSATS, ÅRSAVGIFT OCH UPPLÅTELSEAVGIFT

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift 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 blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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.

11 § DRÖJSMÅL MED BETALNING

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Föreningsstämma

12 § FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen
senast före juni månads utgång på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt.
Föreningsstämma kan hållas i både fysisk form och via digitala kanaler.

12 A § DIGITAL FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma får hållas helt digitalt om styrelsen så meddelar. I kallelsen till digital föreningsstämma ska det, utöver vad som anges i 43 § och 44 §, framgå hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta vid föreningsstämman. Kallelsen får hänvisa till föreningens hemsida för information kring deltagande och röstandet vid föreningsstämman. Vid digital föreningsstämma kan föreningsstämman kommas avhöras av utomstående. Utomstående har ingen röst- eller talerätt vid stämman.

13 § MOTIONER

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast 31 mars, eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

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. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämmoordförandens 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 revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

FÖRENINGSSTÄMMA

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

16 § KALLELSE

Kallelse till ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska enligt lag ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

För extra föreningsstämma får kallelse ske tidigast sex veckor, och senast två veckor innan stämman.

Stadgarna för föreningen kan innehålla särskilda skrivningar och det är bland annat tillåtet att i stadgarna skriva att kallelse får ske senare än lagens huvudregel, dock inte senare än två veckor innan stämma. Finns motioner eller andra beslutspunkter utöver vad som framgår av stadgarna måste styrelsen informera om innehållet i dessa i kallelsen. Om det finns förslag på att ändra stadgarna måste ändringsförslaget framgå av kallelsen.

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 ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man. Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

19 § RÖSTNING

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande. 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 (gäller endast då stämmans ordförande är medlem i föreningen). 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. Stämmoordförande 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 § RESULTATDISPOSITION

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

22 § VALBEREDNING

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

23 § STÄMMANS PROTOKOLL

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

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

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordförande och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

Styrelse och revision

24 § STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en mandatperiod om ett eller två år i taget, varav cirka hälften skall avgå vid följande ordinarie stämma. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningen. Stämma kan dock välja en 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 justeras av ordföranden, mötessekreteraren samt två justerare. Protokollen ska 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 överstiger minst 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, när minimiantalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

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 medlemmens lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtyck till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av minst två ordinarie styrelseledamöter tillsammans.

30 § STYRELSENS ÅLIGGANDEN

Bland annat åligger det styrelsen:

1. Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
2. 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).
3. Att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
4. Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.
5. Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

31 § MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt. Lämnas ut på begäran från föreningens ekonomiska förvaltare.

32 § RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § REVISOR

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § REVISIONSBERÄTTELSE

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

Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

35 § BOSTADSRÄTTHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, carport och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättsinnehavaren ska även följa de reglerna för marken utanför respektive bostadsrätt, som styrelsen har beslutat om. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster tillhörande vädringsfilter och tätningslister samt all invändig målning.
- ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevlåda och lås inkl. nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning. Motsvarade gäller även för förrådsdörr. Samtliga dörrar skall vara i vitt utförande.
- innerdörrar inkl. dörrkarmar
- lister, foder och stuckaturer
- för vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme
- ledningar för kall/varmvatten direkt efter huvudavstängning från tilloppet efter bottenplattan
- avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- från inre säkringsskåp utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer. Arbeten skall utföras av behörig elektriker. Läs mer om detta på Elsäkerhetsverkets hemsida.
- ventiler och luftinsläpp. Dessa får inte sättas igen
- brandvarnare
- luftvärmepump om sådan finns installerad

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

- fuktisolerande skikt (bakom t.ex. kakel, klinkers och våtrumsmatta.)
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror
- köksfläkt/spiskåpa

- rensning av vattenlås
- diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Värmesystemet (element, rör, termostater o.s.v.) får enbart föreningens tekniska förvaltare göra ingrepp i eller godkänd rörmokare efter godkännande av styrelsen och erforderlig dokumentation inkommit efter arbetet.

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 om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller det första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

38 § KOMPLEMENT

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insidan av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

39 § FELANMÄLAN

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

BOSTADSRÄTTHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur. Samt att kontakta föreningens samarbetas partner och försäkring.

40 § 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.

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, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Detta gäller även större utbyggnader såsom altaner, balkonger, uterum eller staket vid skötselområdena. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Kräver tillbyggnaden bygglov ska ett godkänt bygglov redovisas till styrelsen innan byggnationen får påbörjas. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

43 § OMBYGGNAD

Bostadsrättshavaren har rätt att göra förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en 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 vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Användning av bostadsrätten

44 § 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.

45 § SUNDHET. ORDNING OCH GOTT SKICK

Bostadsrättshavaren är skyldig att 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 lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § PARKERINGAR

Parkeringsplatser och carport arrenderas av bostadsrättshavaren i radhusen och lägenheter. Är man i behov av en parkeringsplats eller carport kontakter man styrelsen. När en bostadsrättshavare säljer så medföljer inte parkeringsplats eller carport med i försäljningen. Gällande parhusen så gäller det max två fyrhjuliga fordon per hus. Fordonen får endas parkeras på den anlagda original uppfarten. Inga avställda fordon eller släpkärror får parkeras på parkeringsplatsen. Gäller även avställningar på bockar tex båt. Detta gäller även på parkeringsplatser och carport som arrenderas.

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 bostadrättshavaren 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 ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

49 § INNEBOENDE

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

Förverkande

50 § FÖREVERKANDEGRUNDER

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning när:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen 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.
10. Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 43 § första eller andra stycket.

51 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING

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

52 § ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

Övrigt

53 § MEDDELANDEN

Meddelanden från föreningen förmedlas enligt lag.

54 § FRAMTIDA UNDERHÅLL

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus beslutas av styrelsen. Det inkluderar service och underhållsreparationer av lägenheternas värme- och ventilationsutrustningar. Vid skada som innebär utbyte av värme- och ventilationsutrustning svarar föreningen för kostnader utöver medlemmens faktiska självrisk som kompensation för utrustningarnas olika åldersfördelning

55 § UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet (er) med tillhörande byggnader.

56 § UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

57 § TILLÄMPLIGA REGLER

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämpad lagstiftning. Föreningen har utfärdade ordningsregler för förtydligande av innehållet i 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,

59 § VINSTUTDELNING

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

60 § FÖRENINGENS MARK

För utökad av ansvarsområde krävs stämmobeslut.

ÖVRIGT

Undertecknade stadgar

OVANSTÅNDE STADGAR HAR ANTAGITS VID TVÅ PÅ VARANARA FÖLJANDE STÄMMOR

Datum: 26 mars 2024 Datum: 30 maj 2024

Ort: Haninge Ort: Haninge

Underskirt:

Namn: Namn:

Namn: Namn:

Namn: Namn:

Namn: Namn: Bojan Lukić