

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken.
Organisationsnummer 716421-3618.

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 4 § Bosättningskrav
- 5 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 6 § Årsavgiftens beräkning
- 7 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 8 § Övriga avgifter
- 9 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

- 22 § Styrelsens sammansättning
- 23 § Konstituering
- 24 § Styrelsens protokoll
- 25 § Beslutsförhet och röstning
- 26 § Beslut i vissa frågor
- 27 § Firmateckning
- 28 § Styrelsens åligganden
- 29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 30 § Räkenskapsår
- 31 § Revisor
- 32 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 33 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 34 § Ansvar för ändringar och installationer
- 35 a § Brand- och vattenledningsskador
- 35 b § Ersättning för inträffad skada
- 36 § Balkong, altan och takterrass
- 37 § Felanmälan
- 38 § Gemensam upprustning
- 39 § Vanvård
- 40 § Övriga anordningar
- 41 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 42 § Användning av bostadsrätten
- 43 § Störningar m.m.
- 44 § Tillträdesrätt
- 45 § Andrahandsuthyrning
- 46 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 47 § Förverkandegrunder
- 48 § Hinder för förverkande
- 49 § Ersättning vid uppsägning
- 50 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 51 § Meddelanden
- 52 § Framtida underhåll
- 53 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 54 § Tolkning
- 55 § Stadgeändring



OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken. Styrelsen har sitt säte i Täby, Täby kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nytjande utan tidsbegränsning. 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. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. 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 – fysisk person

Medlemskap kan endast beviljas fysisk person som fyllt 55 år och som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt om en av makarna uppnått 55 år. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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.

4 § Bosättningskrav

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

5 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

6 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal 1. Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstal 1 ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften (vilken fördelas enligt andelstal 1) ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband, telefoni och bostadsrättsförsäkring ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

7 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

8 § Övriga avgifter

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

9 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

10 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång.

11 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast vid den tidpunkt som styrelsen beslutar.

12 § 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.

13 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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, samt i förekommande fall åt valberedningen för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelsens ordförande
16. Val av övriga styrelseledamöter
17. Val av suppleanter i styrelsen med för dem fastställd turordning
18. Val av revisorer och revisorssuppleant
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
21. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 21 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

14 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringaren anges i kallelsen.

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till medlemmar som uppgivit en e-postadress).

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

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

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Kallelse ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsidan.

15 § 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.

16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

- god man

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 stämman.

17 § 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 föreningsstämman 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.

18 § 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.

19 § Resultatdisposition

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

20 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman ska valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

21 § Stämmans protokoll

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

STYRELSE OCH REVISION

22 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ordinarie ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman enligt följande: Stämman utser ordförande i styrelsen för en tid av ett år. Övriga styrelseledamöter utses för en mandatperiod om två år. Halva antalet ledamöter utses växelvis jämna respektive ojämna år. Styrelsesuppleanterna utses för en mandatperiod om ett år.

Vid förfall för ledamot inträder suppleant enligt av föreningsstämman fastställd turordning. Avgår ledamot före mandatidens utgång inträder suppleant i dennes ställe enligt den av föreningsstämman fastställda turordningen för tiden t o m nästföljande föreningsstämman.

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

23 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och de övriga befattningshavare som behövs.

24 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som 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.

25 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. 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 föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

26 § Beslut i vissa frågor

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

27 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

28 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som 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)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen.

29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

30 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

31 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) 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.

32 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

33 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenhet med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster till ytterdörr hörande låsanordningar inklusive nycklar ingående i föreningens gemensamma låssystem; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- inglasningspartier som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare.

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler.

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

- vitvaror
- spiskåpa med spjäll
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

34 § Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

35 a § Brand- och vattenledningsskador

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

35 b § Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 35 a.

36 § Balkong, altan och takterrass

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

37 § Felanmälan

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

38 § 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.

39 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 33 eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 41 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.

40 § Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt 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 och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

41 § Förändring i lägenhet

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. 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 får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

42 § 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.

43 § Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

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

Gods, som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte föras in i lägenheten.

44 § 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.

45 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke enligt vad som sägs i 3 §. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen 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.

46 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

47 § Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna 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 ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

- bostadsrättshavaren inte fullgör 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
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 41.

48 § 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.

49 § Ersättning vid uppsägning

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

50 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

51 § Meddelanden

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

52 § Framtida underhåll

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen har bildats fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaderna för föreningens hus.

53 § 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.

54 § Tolkning

2023121901841

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.

55 § Stadgeändring


Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade 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 får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 15 juni och den 28 september 2023.

Täby den 28/9..... 2023

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken



Lars Klingberg
Ordförande



Inger Roberts
Vice ordförande