

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Mälarutsikten

769625-7968

NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mälarutsikten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare kan föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En juridisk person äger inte rätt att förvärva bostadsrätt respektive medlemskap i föreningen. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen såvida inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4 §

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats eller andelstal beslutas av föreningsstämma enligt regler i bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, el, sophämtning, konsumtionsvatten, fastighetsavgift och fastighetsskatt kan beräknas efter förbrukning efter i tillämpliga fall vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring/TV, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut från styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsens påbörjande. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna enligt denna paragraf betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätninglist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten 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. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

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

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

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

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra anmälan.

8 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsa eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska

rätta sig efter de särskilda regler som föreningens styrelse meddelar t.ex. ordningsföreskrifter och rutiner för andrahandsuthyrning. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som tillhör hushållet, besöker hen, som inrymts i lägenheten, hyr lägenheten eller någon som för lägenhetsinnehavarens räkning utför arbete i lägenheten.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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. När bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

10 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Samtycke skall inhämtas även om konstitutionell uthyrningsrätt föreligger enligt köpekontrakt. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hen under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

Samtycke ska inhämtas innan andrahandsupplåtelsen tar sin början.

11 §

Bostadsrättsinnehavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka från förfallodagen.
2. lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd, upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
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 fastigheten.
6. Om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 5 § vid användningen lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare.
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen 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 delvis används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljnas. Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutsför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i för förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i GDPR. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

23 §

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma ska anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet och i förekommande fall agera rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motion)
18. Information från styrelsen och övriga frågor där beslut ej får tas
19. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 26 § ska anges i kallelsen. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran. Kallelse får även ske genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

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

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om medlem innehar fler bostadsrätter har medlemmen en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem har 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.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För att ett beslut om ändring av 16, 30, och 32 §§ i dessa stadgar ska vara giltigt, krävs att stadageändringsförslaget, vid sidan av beslut på en föreningsstämma där föreningens samtliga röstberättigade enat sig om beslutet, biträds av röster motsvarande minst 2/3 av det angivna antalet röster på två på varandra följande stämmor.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

I övrigt gäller vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen för ändring av stadgar.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller genom e-post.

UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND

36 §

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga föreningens hus.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt denna paragraf, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

37 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

38 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning. Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i GDPR.

