

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35
organisationsnummer 769606-8605

Antagna vid extrastämma 2015-04-21 och ordinarie årsstämma 2015-05-19

Om föreningen

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning
- 4 § Bosättningskrav
- 5 § Andelsägande
- 6 § Familjerättsliga förvärv
- 7 § Rätt att utöva bostadsrätten
- 8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 9 § Årsavgiftens beräkning
- 10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 11 § Övriga avgifter
- 12 § Dröjsmål med betalning

Föreningsstämma

- 13 § Föreningsstämma
- 14 § Motioner
- 15 § Extra föreningsstämma
- 16 § Dagordning
- 17 § Kallelse
- 18 § Röst rätt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Jäv
- 22 § Resultatdisposition
- 23 § Valberedning
- 24 § Stämmans protokoll

Styrelse och revision

- 25 § Styrelsens sammansättning
- 26 § Konstituering och firmateckning
- 27 § Styrelsens protokoll
- 28 § Beslutsförhet och röstning
- 29 § Beslut i vissa frågor
- 30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 31 § Räkenskapsår
- 32 § Revisor
- 33 § Revisionsberättelse
- 34 § Framtida underhåll

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong och uteplats
- 39 § Felanmälan
- 40 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- 41 § Förändring av bostadsrättslägenhet
- 42 § Vanvård
- 43 § Övriga anordningar
- 44 § Förändring i lägenhet

Användning av bostadsrätten

- 45 § Användning av bostadsrätten
- 46 § Ordning och gott skick
- 47 § Tillträdesrätt
- 48 § Andrahandsupplåtelse
- 49 § Inneboende

Förverkande

- 50 § Förverkandegrunder
- 51 § Hinder för förverkande
- 52 § Ersättning vid uppsägning
- 53 § Tvångsförsäljning

Övrigt

- 54 § Meddelanden
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen
Utsikten 1-35. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun i
Stockholms län.

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.
Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om
miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar
utveckling. 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.
Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som
skall innehålla uppgift om insatsen för bostadsrätten,
årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift
samt lägenhetens beteckning och rumsantal.
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

Medlemskap kan beviljas 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.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund.
Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.
För att pröva frågan om medlemskap kan
bostadsrättsföreningen komma att begära
kreditupplysning avseende sökanden.

4 § Bosättningskrav

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

5 § Andelsägande

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till
bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om
bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor
eller andra med varandra varaktigt sammanboende
närstående personer.

6 § Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv,
testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte
antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen
uppmåna förvärvaren att inom sex månader från
uppmåningen visa att någon, som inte får nekas
medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat
bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmåningen
inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt
bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

7 § Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne
utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem
eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva
bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i
bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får
bostadsrättsföreningen uppmåna dödsboet att inom sex
månader från uppmåningen visa att bostadsrätten har
ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som
inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har
förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om
uppmåningen inte följs, får bostadsrätten
tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt
bostadsrättslagen.

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

9 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i
förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska
täckas bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.
Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning
ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför
rubbnings av det inbördes förhållandet mellan
andelstalen blir beslutet giltigt om minst 2/3 av de
röstande på stämman gått med på beslutet.
Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående
ersättning för taxebundna kostnader, såsom
renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och
telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per
lägenhet.
I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten
och konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.
För informationsöverföring kan ersättning bestämmas
till lika belopp per lägenhet.

10 § 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 säljaren och pantsättningsavgift betalas av förvärvaren.

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.

11 § Övriga avgifter

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

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

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 lag om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före maj månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta tidigast 1 februari och senast två veckor före stämman.

15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma kan 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. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämnoordförande
3. Val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
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

16. Val av valberedning samt sammankallande

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18. Avslutande

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

17 § Kallelse

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

Senast två veckor före stämman ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

18 § 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. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

19 § 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 (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

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.

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

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 slutan omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutan omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § 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

22 § Resultatdisposition

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

23 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av 3 medlemmar som ska vara närvarande vid stämman, varav en utses till sammankallande. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvoden uttryckt i antal basbelopp för styrelsen att fördela inom sig samt för internrevisorn, om sådan väljes.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämman valt. 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

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av tre till sju ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot på två år och suppleant på ett år.

Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

26 § Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

27 § 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 nummerföjd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

28 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § 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.

30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

31 § Räakenskapsår

Föreningens räakenskapsår är kalenderår.

32 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en revisor skall vara auktoriserad.

33 § Revisionsberättelse

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

34 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § 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 bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §§ 36 och 44. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras enligt relevanta branschregler.

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 fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas till fönster och dörrar samt invändig spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
- till fönster hörande beslag, handtag, gångjärn, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- ytterdörr inklusive lås och nycklar samt brevkast; all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- målning av radiatorer och värmeledningar
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- handdukstork

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

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

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong och uteplats

Balkong och uteplats skall skötas enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Bostadsrättshavaren svarar för målning av väggar, tak och golv på lägenhetens balkong enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. För uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § 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.

40 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 35 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

41 § Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

42 § 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.

43 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § 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.

46 § Ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara 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 lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

48 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. 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 för begränsad tid om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehås med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren utsätter boende i omgivningen för allvarliga störningar
- bostadsrättshavaren inte iakttar ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- 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

51 § 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 uppmäna bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

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

53 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

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

55 § 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.

56 § Tolkning

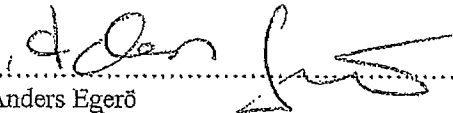
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

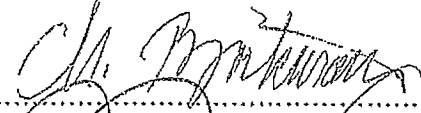
57 § Stadgeändring

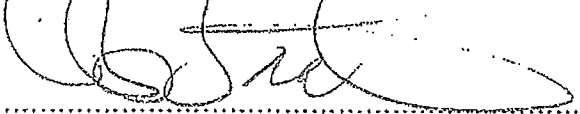
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. 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.

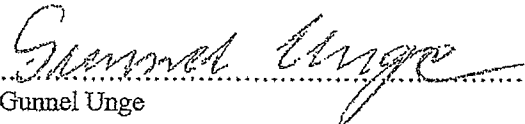
Dessa stadgar har enhälligt antagits vid två på varandra följande stämmor 2015-04-21 samt 2015-05-19.

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35


Anders Egerö

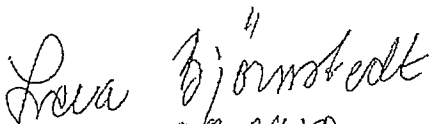

Margaretha Björkman

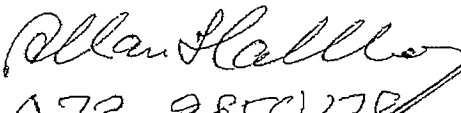

Bo Bäckman


Gunnel Unge


Oai Gudmundsson

Kopians överensstämmelse med original 7 av 7 intygas av:


Lena Björnstedt
0721-88 38 00


Allan Hallberg
073-9850128