

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Djursholms Ösby 1 (769631-6863)

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 1a Nya stadgar 2022
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemsprövning – juridisk person
- § 4 Medlemsprövning – fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Föreningens
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse



FÖRDELNING AV TOMTMARK UNDERHÅLLSPÅN

§ 35 Fördelning av tomtmark inom fastigheten

§ 36 Underhållsplan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER / SKYLDIGHETER

§ 37 Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 38 Bostadsrättshavarens ansvar

§ 39 Ansvar för inre delar

§ 40 Balkong, altan och takterrass

§ 41 Brand och vattenledningsskador

§ 42 Ohyra

§ 43 Felanmälan

§ 44 Gemensam upprustning

§ 45 Bostadsrättshavarens ansvar för yttre delar och tomt

§ 46 Vanvård och behov av underhåll

§ 47 Övriga anordningar

§ 48 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 50 Sundhet, ordning och gott skick

§ 51 Tillträdesrätt

§ 52 Andrahandsuthyrning

§ 53 Inneboende

FÖRVERKANDE

§ 54 Förverkandegrunder

§ 55 Hinder för förverkande

§ 56 Ersättning vid uppsägning

§ 57 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

§ 58 Meddelanden

§ 59 Framtida underhåll

§ 60 Utdelning, upplösning och likvidation

§ 61 Tolkning

§ 62 Stadgeändring

§ 63 Särskilt för föreningar som inte äger hus

§ 64 Försäkring



OM FÖRENINGEN

§1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Djursholms Ösby 1(769631-6863) och styrelsen skall ha sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

§ 1a Nya stadgar 2022

Dessa stadgar ersätter stadgarna från föreningens bildande daterade 2016-01-22 (20160204139). Den huvudsakliga anledningen till stadgeändringen är att tydliggöra att bostadsrättshavarna har ett ansvar för underhåll och skötsel av dörrar, fönster, altaner, balkonger, räcken, uteplatser och tomtmark.

§ 2 Medlemsskap 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 som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hon eller han får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemsprövning – juridisk person

Medlemskap kan beviljas juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Styrelsen skall i sådana fall tillse att de medlemsregler som gäller för fysiska person i motsvarande mån omfattar den juridiska personen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får dock vägras medlemskap i föreningen om styrelsen finner skäl därtill.

Styrelsen har vid prövning av medlemskap att beakta att föreningen initialt och på längre sikt uppfyller kraven på privatbostadsföretag, s k. äkta förening.



En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet

§ 4 Medlemsprövning – fysisk person

Medlemskap ska beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt 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.

§ 5 Bosättningskrav

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

§ 6 Andelsägande

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

§ 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

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. 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 gått med på beslutet.

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



§ 9 Överlåtelse – pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% 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 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.

§ 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

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock allt ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. 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 att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast en månad innan föreningsstämma eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta. 

§ 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 1/3 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en eller 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 antalet ledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

§ 16 Kallelse

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

Senast två veckor före ordinarie stämma och ~~en~~ ^{tre} veckor före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom email. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida. 

2022-05-17

§ 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.

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall 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.

Ombud och biträde får endast vara:

1. Annan medlem
2. Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
3. Förälder
4. Syskon
5. Myndigt barn
6. Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
7. God man

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För beslut enligt § 46 om att föreningen måste utföra underhåll på bostadsrättshavarens bekostnad då denna försummat sina åtaganden skall i första hand full enighet eftersträvas



på föreningsmöte. För det fall att enighet inte nås kan föreningsstämma fatta beslut om detta med två tredjedelars majoritet. Detta kan dock tidigast 3 månader efter föreningsmöte där full enighet inte kunnat nås, försåvitt underhållet inte är av akut karaktär.

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 skall balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval sam 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 eller biläggas protokollet
- 2) Att stämmans beslut skall föras in i protokollet
- 3) Att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggade sätt.



STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelse och ordförande väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 25 Konstituering

Stämman utser ordförande enligt §24 ovan, övriga funktionärer utser styrelsen inom sig.

§ 26 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.

§ 27 Beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret 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 beslutsföret 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 ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 28 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 bostadsrättshavarens 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

83

hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två i förening av ledamöterna.

§ 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 föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- 4) Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- 5) Att föra medlems- och lägenhetsförteckning:
 - a) Föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
 - b) Medlemsförteckningen skall innehålla uppgifter om :
 - 1) Varje medlems namn och postadress
 - 2) Tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
 - 3) Den bostadsrätt som medlemmen har.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 32 Föreningens 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 3 veckor före föreningsstämman.

FÖRDELNING AV TOMTMARK UNDERHÅLLSPÅN

§ 35 Fördelning av tomtmark inom fastigheten

Till varje bostadsrätt tillhör tomt och trädgård. Fördelningen av tomtytan har skett i enlighet med tomtkarta som upprättades vid upplåtelsen av bostadsrätterna 2016. Karta har bekräftats och signerats av alla bostadsrättshavare i januari 2022 och är arkiverad i föreningens arkiv. Medlemmarna har erhållit varsitt exemplar av denna tomtkarta. Biläggs till stadgarna som bilaga 1.

§ 36 Underhållsplan

Föreningen skall ha en underhållsplan som uppdateras löpande genom besiktning av fackman dock senast vart tredje år. Syftet med underhållsplanen är att hålla fastigheten i gott skick och för att i god tid kunna budgetera underhållskostnader och planera underhållsarbete på ett kostnadseffektivt sätt

Detta gäller både de delar föreningen ansvarar för och för de delar som bostadsrättshavaren primärt ansvarar som kan bli föremål för föreningens åtgärder på bekostnad av bostadsrättshavaren enligt § 46.

Underhållsplanen och behov av underhåll skall föredras och dokumenteras på föreningsstämman för beslut.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER / SKYLDIGHETER

§ 37 Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för enligt, §§ 38-48.

- 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
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) vattenburen handdukstork
- e) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)

- f) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem samt rengöring och byte av filter till ventilationsfläkten
- g) system för uppvärmning och varmvatten

§ 38 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre lägenheten i gott skick. I tillägg till det inre har bostadsrättshavaren ansvar för vissa, i § 45 angivna, yttre, delar av byggnad och tomt. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

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

§ 39 Ansvar för inre delar

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för underhåll och reparationer av följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummens 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 tätningslist 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 ytterdörrens 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 sanitetsporslin 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, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn, dock ej inte tillhörande rökgångar
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter till köksfläkten,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
- s) undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel- tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- t) ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- u) ventilationsfläkt
- v) elektrisk- och vattenburen handdukstork

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

§ 40 Balkong, altan och takterrass

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, uteplats med egen ingång och tomtmark åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

§ 41 Brand och vattenledningsskador

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) 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.

§ 42 Ohyra

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de § 41 om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar. **43 Felanmälan**

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

§ 44 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 ansvarar för.

§ 45 Bostadsrättshavarens ansvar för yttre delar och tomt

Bostadsrättshavare ansvarar dessutom, genom stadgeändring i februari 2022 utöver § 39 för löpande underhåll, målning och utbyte av;

- a) Altaner, yttre trappor och dess räcken. Vad gäller balkonger ansvarar bostadsrättshavaren endast för räcken. Själva balkongkonstruktionen är föreningens ansvar
- b) Fönster och fönsterkarmar i sin helhet
- c) Ytterdörrar, altandörrar och balkongdörrar i sin helhet
- d) Stenläggning och murar inom respektive tomt. (dock ej stora muren framför fasaden nedemot trädgården mot Angantyrvägen)
- e) Underhåll och skötsel av trädgårdar / tomt enligt tomtkarta daterad 2022-01-__

Underhåll skall ske löpande för att hålla byggnaden och tomter i gott skick och ge ett propert intryck för att hålla fastigheten attraktiv för befintliga och kommande bostadsrättshavare. 

Utbyte av byggnadsdelar och ommålning skall ske på sådant sätt att det nya delar och färgkulörer harmonierar väl med husets befintliga utseende.

I föreningens underhållsplan skall också noteras skicket på de delar som är föremål för bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt § 38 och § 45.

Behov av underhåll och utbyte skall föredras och dokumenteras på föreningsstämman. Information om behov av underhåll och utbyte från styrelsen till bostadsrättshavare skall ske i god tid innan behovet blir akut. Detta för att möjliggöra god planering för bostadsrättshavaren.

46 Vanvård och behov av underhåll

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna §§ 37- 41 § 45 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, risk för skador på fastigheten eller utvändigt skick är så dåligt så att normal visuell standard inte upprätthålles och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 47 Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkongglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar, pool, jacuzzi, plank 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.

§ 48 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, gas eller vatten eller
- 3) Annan väsentlig förändring av lägenheten eller på tomt och tomtmark 

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

§ 49 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.

§ 50 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig 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.

§ 51 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.

§ 52 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 skal 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. Styrelsen har vid prövning av andrahandsuthyrningen att beakta att föreningen initialt och på längre sikt uppfyller kraven på privatbostadsföretag, sk äkta förening.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.



§ 53 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 54 Förverkandegrunder

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening 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) bostadsrätthavaren 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.

§ 55 Hinder för förverkande

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

§ 56 Ersättning vid uppsägning



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

§ 57 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 58 Meddelanden

Meddelandepost sker genom e-post eller utdelning.

§ 59 Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. När föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

§ 60 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.

§ 61 Tolkning

Utöver det som 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.

§ 62 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras med undantag för § 24 st 5 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, 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 kräva högre majoritetskrav.

§ 63 Särskilt för föreningar som inte äger hus – stryks

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

§ 64 Försäkring

Föreningen skall upprätthålla fullvärdesförsäkring för fastigheten.

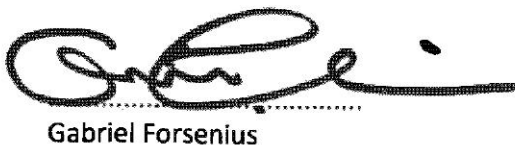
Bostadsrättshavare skall teckna egen hemförsäkring med så kallat Bostadsrättstillägg och vid föreningsstämman bekräfta att försäkringen vidmakthålles.

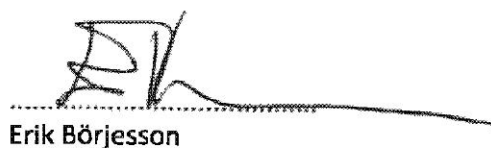
.....

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den / 1 - 2022

Djursholm den 26 / 2022


Fredrik von Baumgarten


Gabriel Forsenius


Erik Börjesson

Bilaga till nya stadgar för
Brt Diakonalt Ösbö 1. 2022-01-26

Tomtkarta



2022-01-26

Eva Bor

Tomtkartan är ej skalbar, vissa avvikelser kan förekomma.