

## STADGAR

### FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRBACKA UTSIKTEN

---

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Firma, ändamål och säte	2
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	2
Insats och avgifter mm	2
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	3
Styrelsen	4
Räkenskaper och revision	5
Föreningsstämma	6
Meddelanden till medlemmarna	7
Fonder	7
Upplösning, likvidation mm	8
Övrigt	8

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vårbacka Utsikten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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 skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

### 3 §

Medlemskap i föreningen 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 kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

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

## INSATS, AVGIFTER OCH ANDELSTAL

### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal samt enligt nedan.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, kvm eller per lägenhet. Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt så får denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Beslut om ändring av andelstal som medför att det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas, ska fattas på föreningsstämma. För beslutets giltighet fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja för ett sådant beslut.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp, och betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Vid försenad betalning ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick och lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, och då även vad gäller mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen, utom vad avser ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer (inkl. det som installerats av tidigare innehavare av bostadsrättslägenheten) och golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrrens yttersida,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande vädringsfilter och tätningslister, beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- inredning och utrustning i kök (bl a vitvaror, köksfläkt, rensning av vattenlås, diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler), bad-duschrum samt annat våtrum (bl a fuktisolerande skikt, vitvaror/sanitetsporcelain, kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt, elektrisk handdukstork, tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning) och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och de betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer samt ledningar till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och Föreningen inte försett lägenheten med dessa och de betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet;
- el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data mm) från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral (säkringsskåp), ventilationssamordningar samt eldstäder (dock inte tillhörande rökgångar) och brandvarnare;
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, altan, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

### 6 §

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

### 7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten.

Åtgärder som innefattar

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, samt
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Samtliga åtgärder i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt och bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

