

Brf Hytten

Styrelsen

Proposition 1: Revidering av stadgar för Brf Hytten

Den 1 jan 2023 gjordes en del revideringar av Bostadsrättslagen. Då Brf Hyttens nu gällande stadgar är från 2017 finns skäl att göra en översyn av föreningens stadgar så att de överensstämmer med gällande lag. Styrelsen har låtit göra en sådan översyn, med hjälp av Fastighetsägarnas stadgejurist. Stadgeändringsförslaget bifogas som bilaga, där revideringar i förhållande till nu gällande stadgar markerats med gult.

Det som är nytt är t.ex. att styrelsen, förutom resultat- och balansräkning, måste presentera en kassaflödesanalys, upprätta en budget för det kommande verksamhetsåret samt att upprätta en underhållsplan. Större tydlighet skrivs även in beträffande "Förändring i lägenhet", § 43.

För att undvika risk för jäv, skrivs också in ett förtydligande att endast en person från samma hushåll kan inneha styrelseplats om medlemmen består av två eller flera personer.

En stadgeändring kan träda i kraft endast om samtliga medlemmar i föreningen röstar för förslaget. Av realistiska och praktiska skäl måste därför ett stadgeändringsförslag antas på två efterföljande föreningsstämmor. Föreningsstämman 2023 är den första stämman som förslaget behandlas.

Föreliggande förslag till Revidering av stadgar för Brf Hytten har godkänts av styrelsen den 2 nov 2023.

Styrelsen för Brf Hytten föreslår:

- **Att Brf Hyttens föreningsstämma bifaller Styrelsens förslag till revidering av stadgar för Brf Hytten**

BRF HYTTEN STADGAR



ANTAGNA AV BOLAGSVERKET XXXXXXX 2023/24

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hytten
organisationsnummer 716000-0365

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § **Upplåtelse, överlåtelse och medlemskap**
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 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 och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § **Försummelse av underhållsansvar**
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

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

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hytten. Styrelsen har sitt säte i Täby kommun, 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlem är skyldig att ta del av den information som styrelsen anslår eller delar ut.

2 § Upplåtelse, överlåtelse och medlemskap

Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandling ska skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Överlåtelse och medlemskap

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 överlåtelsehandling inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till

föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet eller bostadsrättslokal får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk 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 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 ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Minst en medlem per lägenhet ska vara skriven på lägenheten. Undantag får medges av styrelsen.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor 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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal 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.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

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 fastighetsskatt eller fastighetsavgift får beräknas

på så vis att varje bostadsrätt samt bostadsrättslokal erlägger vid var tid gällande fastighetsskatt eller fastighetsavgift till den del fastighetsskatten eller fastighetsavgiften belöper på bostadsrätten samt bostadsrättslokalen.

Fastighetsskatt eller fastighetsavgift som belöper på bostadsrätt samt bostadsrättslokal skall av respektive innehavare betalas på det sätt och för den betalningsperiod som bestäms av styrelsen. Fastighetsskatten eller fastighetsavgiften skall betalas med 1/12 senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahands- upplåtelse

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 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.

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 ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före december månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 september eller inom den senare tidpunkt som 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 1/10 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 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 antal ledamöter och suppleanter
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. Val av revisorer och revisorssuppleant
 17. Val av valberedning
18. Punkterna 14 till 17 beslutas vara omedelbart justerade
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 20 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § 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.

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

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.

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 ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar utöver sig själv. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

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

Biträde får förutom ovanstående förteckning vara en personlig assistent. 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 tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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. Blankröster är icke-röster och räknas därmed inte alls.

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 förträts.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

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 ska 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 samt 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 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

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter **samt** högst tre suppleanter.

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

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus, **dock kan endast en person per hushåll åt gången väljas till en roll i styrelsen.**

Stämma kan välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och två andra ledamöter eller suppleanter som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma 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 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.

29 § Firmateckning

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

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och

förvaltning av dess angelägenheter

- att upprätthålla och löpande uppdatera föreningens underhållsplan samt tillse att erforderligt underhåll utförs
- 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), samt en kassaflödesanalys,
- Upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt,
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (GDPR),
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 juli till 30 juni.

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 minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVAREN S 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 svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- mekaniken i fönster och balkongdörr inkl glasrutor och vädringsfilter
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörens utsida; låscylindern tillhör dock föreningen och får inte bytas ut
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning 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 (säkrings-skåp) 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

Kommenterad [MM1]: Jag rekommenderar att det förtydligas vad som menas med "mekaniken" så det inte uppstår tolkningsproblem i framtiden

WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

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

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

- vitvaror
- köksfläkt
- 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.

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, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten skall hållas genomsläpplig. Ingen överkan får göras på balkongracket.

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 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och

utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 43 §, så 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.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor 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.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.
- För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § 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.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att 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. Grillning på balkongen får endast ske med elektrisk grill ansluten till jordat uttag. Ingen typ av grillning får ske på takterrassen. Även rökning är totalförbjuden på takterrassen. Fyrverkerier är totalt förbjuden från balkonger och takterrass.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § 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.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Som upplåtelse i andra hand avses att låta någon som inte tillhör hushållet bo i lägenheten då man själv inte har sin huvudsakliga hemvist i lägenheten. Detta gäller även korttidsuthyrning av typen airbnb. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas 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 avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, 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
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 43 § första eller andra stycket.

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten

Kommenterad [MM2]: Tillhör takterrassen en lägenheten? Eller tillhör den föreningen men samtliga medlemmar får nyttja den? Om den inte tillhör en lägenheten rekommenderar jag att föreningen lyfter ut delarna om takterrassen från stadgarna och upprättar ordningsregler som medlemmarna får följa när de nyttjar takterrassen.

betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning. Medlem är skyldig att ta del av den information som styrelsen anslår.

54 § 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.

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.

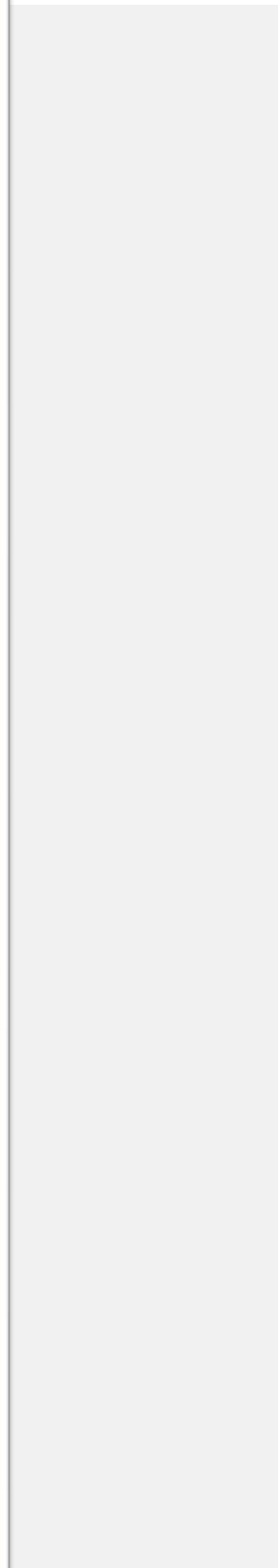
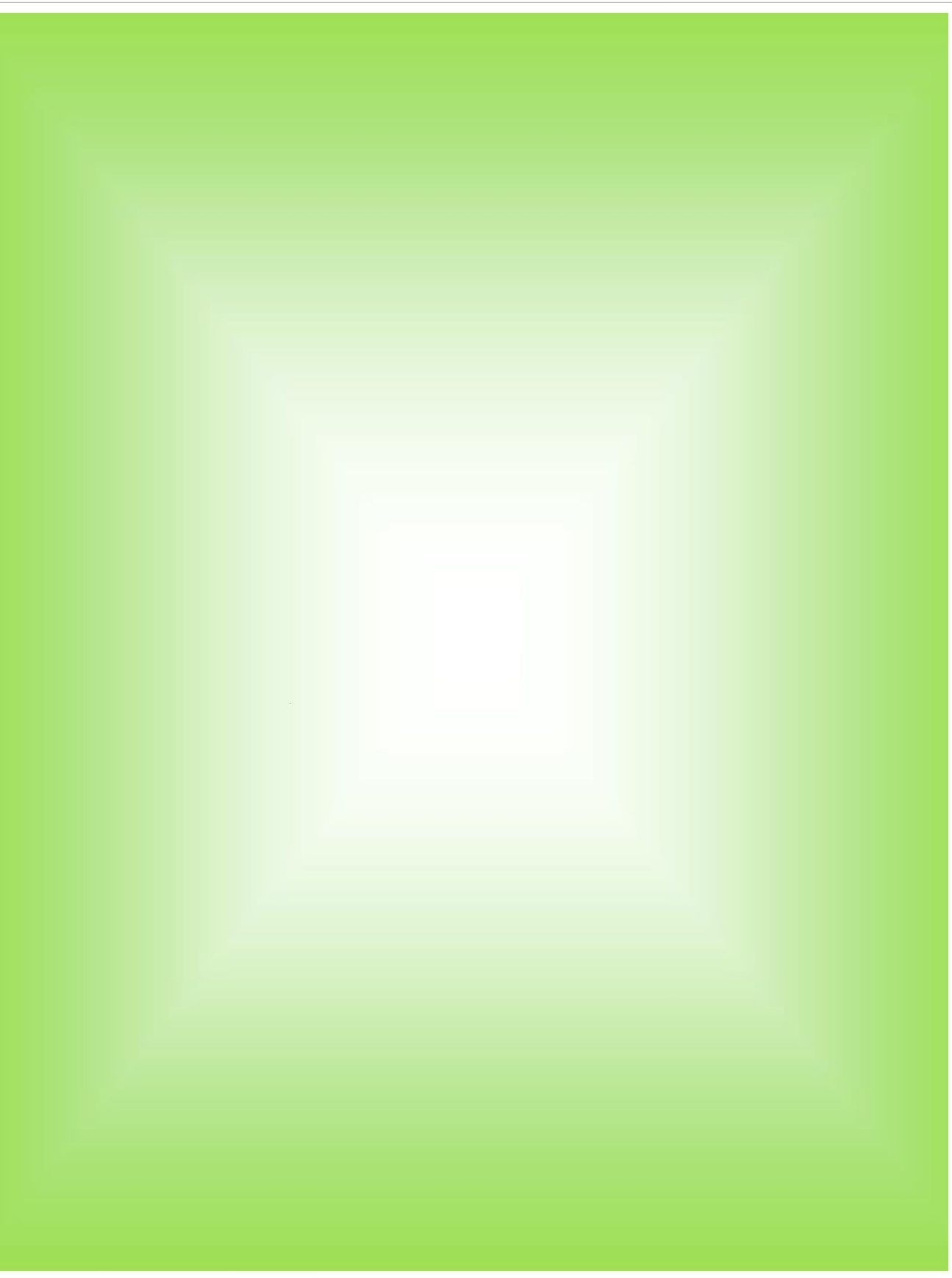
Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.



PROPOSITION 2
MED KORREKT
RITNING

Brf Hytten

Styrelsen

Proposition 2: Uppförande av nya sophus i Brf Hytten

Styrelsen har kommit fram till ett förslag på hur Brf Hytten skall hantera avfallshantering framöver. Det har rått en hel del oklarheter ifrån myndigheternas sida vad som skall gälla men nu är det i stort reglerat i regeringens regler för producentansvar som skall gälla fr.o.m. 2024.

Insamling av förpackningsavfall från hushållen

De nya bestämmelserna innebär att kommunerna tar över det operationella ansvaret för insamlingen av förpackningsavfall, och för information till hushållen om förebyggande och sortering av förpackningsavfall. Idag sköts insamlingen av producenterna. Ansvarsövergången sker den 1 januari 2024.

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral (ÅVC). Vidare föreslås att kommunen måste ta emot alla förpackningsmaterial på en ÅVC.

Insamlingen skall vara gratis för hushållen. Kommunerna ska ersättas för sina kostnader av producenterna. Ersättningen kommer att bestämmas utifrån föreskrifter som Naturvårdsverket kommer att meddela.

Lösning för Brf Hytten

Brf Hyttens plan är att uppföra tre hus för att hantera följande fraktioner: Matavfall, hushållsavfall, glas, metall, tidningspapper, plast, elutrustning, batterier, pappkartonger och belysningskällor. Tidningspapper kommer att samlas in i de gamla befintliga grovsoprummen. Placeringen av husen framgår av bifogade ritningar. Då ritningar inte alltid är lätta att förstå kommer en muntlig föredragning att hållas på årsstämman om avstånd, storlek, placering mm.

Denna fråga var uppe som proposition på förra årets årsstämma, men röstades ned, då den föreslagna placeringen inte ansågs tillfyllest av en majoritet av stämman. Nu har förslaget omarbetats, ny placering föreslås, som tillfredsställer alla krav. Bygglov från Täby kommun erhöles under hösten 2023.

Då åtgärden innebär en utbyggnad av Brf Hyttens fastighet krävs ett stämmobeslut. Styrelsen kan inte ensam besluta i denna fråga. Utbyggnaden av tre sophus är en permanent lösning. Då de nya reglerna för avfallshantering börjar gälla redan den 1 jan 2024 brådskar det med beslut. Så snart stämman har beslutat att bifalla propositionen, kan uppförandet verkställas. Upphandlingen är gjord, entreprenören startar processen så fort klartecken ges. Totalkostnaden för entreprenaden är

1.279.220 kr inkl moms. Kopia av offerten bifogas. Eftersom det är en permanentbyggnad kommer den att skrivas av över minst 20 år. Den resultatmässiga effekten blir därför 63.961 kr/år.

Utbyggnaden kommer att behöva ta några parkeringsplatser i anspråk. Å andra sidan kommer några nya parkeringsplatser att kunna frigöras när dagens sopkassuner tas bort. Netto, kan antalet parkeringsplatser i slutändan minska med ett fåtal.

Förslag till beslut:

Styrelsen för Brf Hytten föreslår:

- Att Brf Hyttens föreningsstämma 2023 beslutar att bifalla uppförande av 3 st Bio-hus enligt bifogade ritning för källsortering av medlemmarnas avfall enligt bifogade offert.

Offert 9168

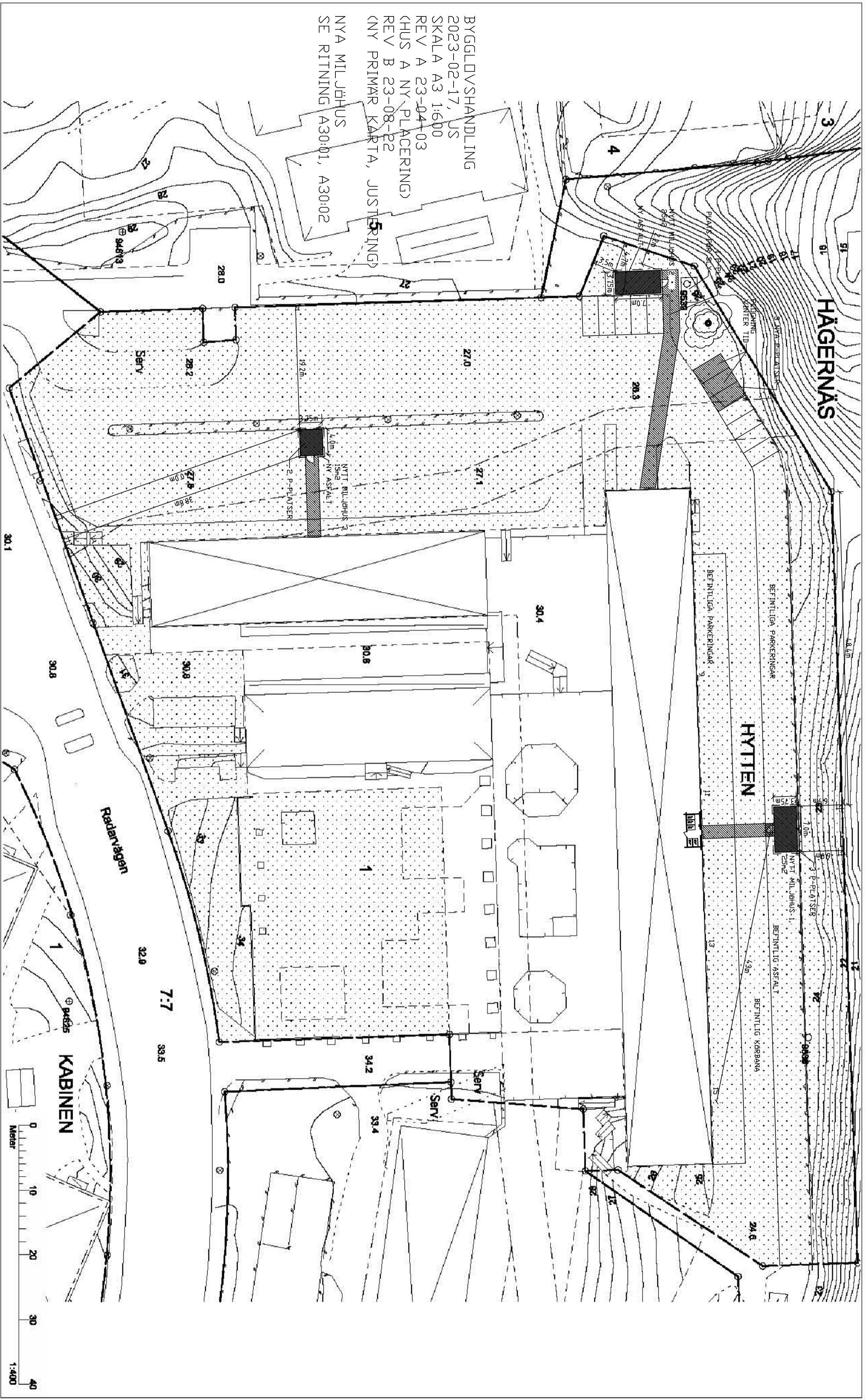
Datum 14/9/2023
Mottagare Offert 2812 BRF Hytten Täby
Er referens Jarl Ehn
Vår referens Anders Ekelund
Objekt
Anläggning
Offert giltig t.o.m 12/12/2023

Fakturaadress

Leverans enligt NL17

Artnr	Artikel	Benämning	Antal	Enhet	Radtot...
LM 100 0151	Biobod 15	Biobod rektangulär, 15 kvm	1		227 839,00
LM 100 0250	Biobod 25	Biobod fyrkantig, modulsystem II, 25 kvm	2		613 912,00
L1006	Fast pris installation och driftsättning biobod		3		72 525,00
L1162	Sedumtak biobod 25	Sedumtak för biobod 25 (förstärkt takkonstruktion, tätskikt, listpaket, fuktbärare, montage och läggning)	2		79 400,00
LH 111 1136	Biobod Sedumtak 15kvm	Sedumtak för biobod 15 (förstärkt takkonstruktion, tätskikt, listpaket, fuktbärare, montage och läggning)	1		29 700,00

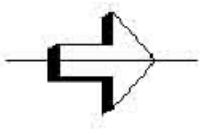
Belopp exkl.moms 1 023 376,00
Moms 25% 255 844,00
Summa 1 279 220,00 kr



TÄBY  **Hyttan 1**
Primärkartan över
Upphöjning 2023-08-17 av Lena Pettersson

Kontaktperson: Peter Sjoberger 19 00, Hög 192000
Kontaktnummer: 087 72172
Kontaktsadress: Hägernäs, Västra Stenåkers gränd vid det
tidigare skapade byggnadsområdet. Plan för utbyggnad av
Kontaktsadress: Hägernäs, Västra Stenåkers gränd vid det
tidigare skapade byggnadsområdet. Plan för utbyggnad av

OBSERVERA ATT DET FINNS EN AVVÄJNING VID AVVIK
KONTAKT MED ANSÖKANEN FÖR ATT UPPKÄNNINGEN
AVVÄJNINGEN I ÖFRÄMRE RIKTNING



Flexibel miljöstation för en kostnadseffektiv källsortering

Brist på utrymme, tidspress eller t o m ekonomisk begränsning är vanliga problem när ett avfallsutrymme ska byggas. Bioterias Biobod löser inte bara dessa problem utan många fler.

Detta ingår i en offert från Bioteria

Bygglöshandling
Färdig bygglöshandling i samband med offert.

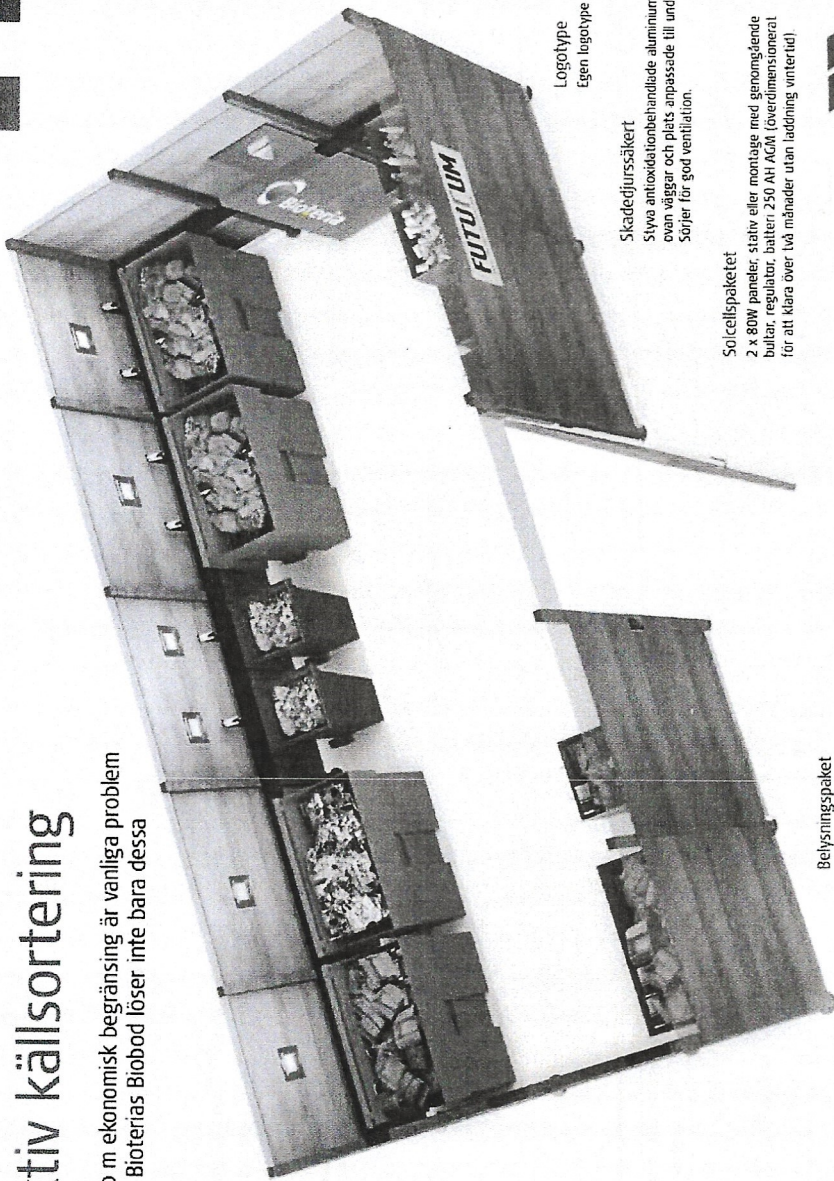
Kontrollplan
Objektsspecifik kontrollplan i samband med offert, signeras vid montage.

Dimensionering
Samtliga mått och öppningar är gjorda utifrån Avfall Sveriges rekommendationer. Dörr går att placera på kortsidan eller långsidan, kortsidan ger bäst möblerbarhet. Bioboden går att bygga ut i sektioner om 5m². Bioboden går att flytta tex efter ett tillfälligt bygglov.

Luktkontroll
ÖRS BioSystem består av ett teknisköpp, erforderligt antal dyror som placeras ovan de fraktioner som utgör luktproblem t ex matavfall, blöjor mm.

Tidlig skyltning med information om det biologiska systemet.

Underhållsfria material
Vägar av Sundabitus-klassade skivor (träfiber ifrån slivskrot) mycket hög beständighet, klottersanerbara, hög brandklass pga FR-kärna (fire resistant). Stomme av cederträ för hög beständighet, tak av styv aluminiumskiva ersätter traditionell takkonstruktion med hög brand-säkerhet pga FR-kärna. Infästningsmaterial av rostfritt stål.



Logotype
Egen logotype monterad på dörr.

Skadedjurssäkerhet
Styva antioxiderbehandlade aluminiummät 4mm ovan väggar och plats, anpassade till underlag ner till. Sörjer för god ventilation.

Solcellspaketet
2 x 80W paneler, stativ eller montage med genomgående bultar, regulator, batteri 250 AH AGM (överdimensionerat för att klara över två månader utan laddning vinterid).

Belysningspaket
Täta ledlister (ipolbara) monterade på takbalkar. Närvarogivare som tänder belysning samt förregleror lösning av bioproduct.

Ståldörrpaket
Gräddkerad ståldörr eller slutbleck med omvänd funktion, kodlös-panel, kraftig borstlist under dörr. Dörr monterats utan tröskel för att underlätta kärthantering.

Avbärarfister
Påköringsskydd av återvunnen plást, för enklare kärthantering.

