



Publicerad den BRF Tjädern nr 7 (<http://tjadern7.se>)

[Hem](#) > [Stadgar](#)

Stadgar

[Ladda ner Stadgarna i .pdf format](#) ⁽¹⁾

Stadgar för bostadsrättsföreningen Tjädern Nr 7

Registrerade 2008-08-15 av Bolagsverket

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tjädern nr 7. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende (lägenheter) och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. I ansökan om medlemskap ska personnummer, nuvarande adress och telefonnummer anges. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövning av medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende den sökande.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten/lokalen endast om vederbörande antagits till medlem i föreningen.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller den som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 4

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har

föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap. Likaså får en juridisk person samt fysisk underårig person som har förvärvat bostadsrätten till en bostadslägenhet vägras medlemskap i föreningen. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

§ 5

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Överlåtelseavtalet

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska anges den lägenhet/lokal som överlåtelsen avser samt köpeskilling. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte innehåller dessa uppgifter är ogiltig. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas.

Om säljare och köpare vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i överlåtelseavtalet, är den överenskommelsen ogiltig.

Överlåtaren ska till styrelsen anmäla sin nya adress.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 7

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 8

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iaktas, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan föreningens samtycke

omvandla bostadsrättslokal till bostadsrättslägenhet.

Insats och avgifter

§ 9

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal. Vidare kan styrelsen också besluta att årsavgifterna ska debiteras per lägenhet vad gäller kabel-TV, bredband, telefoni och annat där kostnaden är oberoende av lägenheternas storlek.

Innehavarna av bostadsrätter som har balkonger där balkongerna inte ingår i lägenhetsytan ska årligen betala en balkongavgift som fastställs av styrelsen. Storleken på avgiften ska vara lika för alla.

Årsavgiften ska betalas senast den sista vardagen före varje nytt kvartals början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas till föreningen medan pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 10

Styrelsen ska för förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar samt förteckning över de lägenheter och lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran hos styrelsen få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han/hon innehar som bostadsrätt. Utdraget ska ange dagen för utfärdandet samt:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. Dagen för registrering av den ekonomiska plan till Bolagsverket som ligger till grund för upplåtelsen,
3. Bostadsrättshavarens namn,

4. Insats för bostadsrätten, samt vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten/lokalen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla och reparera lägenheten/lokalen samt att bekosta dessa åtgärder. Föreningen svarar för att fastigheten och föreningens fasta egendom i övrigt är underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för eventuell informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av styrelsen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen inom förändring av lägenhet. Åtgärderna ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 12

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten/lokalen i förekommande fall omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för det fuktisolerande våtskiktet i badrum och våtrum.
- icke bärande innerväggar, stuckatur, inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporsslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.
- bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning, lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning och underhåll av lägenhetsdörrens yttersida. Då det gäller ytterdörr till lokal i gatuplan svarar bostadsrättshavaren för underhållet samt för utbyte av ytterdörr. Vid byte av lägenhetens/lokalens ytterdörr ska den nya dörren godkännas av styrelsen.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m. samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr inklusive kittning,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för eventuell informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som endast betjänar den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eventuella eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med

undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar fastighets ventilation kräver styrelsens tillstånd,

- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med,
- handdukstork. Om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna stadgebestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningens styrelse anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten/lokalen med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet/lokal.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten/lokalen med och som inte är synliga i lägenheten/lokalen. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten/lokalen som föreningen försett lägenheten/lokalen med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten/ lokalerna med.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill tilläggförsäkring för bostadsrätt.

§ 13

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt vad som ovan sagts ska svara för. Beslut ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i

samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet och som berör bostadsrättshavarens lägenhet/lokal. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard.

§ 14

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten / lokalen som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som den senare har utfört.

§ 15

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenheten/lokalens skick enligt § 12 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och efter uppmaning inte avhjälper bristen i lägenheten/lokalens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten/lokalen utföra åtgärder som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten/lokalen.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17

När bostadsrättshavaren använder lägenheten/lokalen ska vederbörande se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tåla. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten/lokalen iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som vederbörande svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse om att se till att störningarna omedelbart upphör. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten/lokalen.

Föreningens tillträdesrätt till lägenheten/lokalen

§ 18

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det

behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastighet eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 19

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd upplåta lägenheten/lokalen i andra hand i dess helhet till annan än medlem utom i de fall som avses i 7 kap § 10-11 i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet eller lokal i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till uthyrningen. I ansökan skall anges skälet till uthyrningen, uthyrningstid samt namnet på den till vilken lägenheten eller lokalen skall hyras ut till.

Styrelsen får medge tillstånd till andrahandsuthyrning högst ett år i taget. Det åvilar bostadsrättshavaren att vid upplåtelse i andra hand av lägenheten/lokalen enligt första stycket

- dels ombesörja att hyresgästen i särskild handling avstår från sitt s.k. besittningsskydd jämlikt JB 12:45 innan tillträdet samt begära hyresnämndens godkännande av avståendet,
- dels villkora giltigheten av hyresavtalet av detta hyresnämndens godkännande,
- dels informera hyresgästen om gällande regler och rutiner i fastigheten samt att vederbörande efter verkställd uppsägning måste avflytta från lägenheten/lokalen utan anspråk på ersättning i någon form.

§ 20

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten eller lokalen, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 21

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten eller lokalen för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Förverkande och uppsägning

§ 22

Nyttjanderätten till en lägenhet eller lokal som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller

- henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en lägenhet eller lokal, mer än en vecka efter förfallodagen eller,
 3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten eller lokalen i andra hand,
 4. Om lägenheten eller lokalen används i strid med § 20 eller § 21,
 5. Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten/lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten/lokalen eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten/lokalen bidrar till att ohyran sprids i fastighet,
 6. Om lägenheten/lokalen på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten/lokalen eller om den som lägenheten/lokalen upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
 7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten/lokalen enligt § 18 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 8. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 9. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten/lokalen används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 23

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i § 22 första stycket 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 24

En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 22 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 22 p 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 22 p 1 eller 4 - 6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i §22 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 25

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 22 första stycket 1 - 3 eller 5 - 7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten eller lokalen på den grunden.

§ 26

Är nyttjanderätten enligt § 22 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. Om avgiften - när det är fråga om en lägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten/lokalen genom att betala årsavgiften inom denna tid.
2. Om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en lägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 9, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Tvångsförsäljning

§ 27

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten/lokalen till följd av uppsägning i fall som avses i § 22, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Styrelse och revisorer samt valberedning

§ 28

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot och styrelsesuppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet eller i dess närhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

§ 29

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger

hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen ska föra protokoll vid styrelsens sammanträden. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före 15 mars varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 31

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, utan föreningsstämmans godkännande.

§ 32

Revisorerna ska vara minst en och högst två samt minst en och högst två revisorsuppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 33

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avlämnad senast 1/4. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

§ 34

Valberedning ska utgöras av minst två och högst tre medlemmar där medlem från respektive trapphus/adress ska vara representerade. Valberedningen väljs på föreningsstämman på tid enligt § 32. Föreningsstämman utser ordförande för valberedningen.

Föreningsstämma/extra föreningsstämma

§ 35

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 36

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

§ 37

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Föredragning av reparations- och underhållsplanen samt ekonomi.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 35.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 38

Kallelse till ordinarie föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 35 § ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev/mail.

§ 39

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig daterad och underskriven fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får

såsom ombud företräda mer än en medlem.

§ 40

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 41

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Reparations- och underhållsplan

§ 42

Styrelsen ska ha en långsiktig reparations- och underhållsplan för genomförande av reparationer och underhåll av föreningens fastighet. Denna plan ska årligen redovisas skriftligt för medlemmarna. Innevarande års planlagda reparations- och underhållsåtgärder ska årligen redovisas på föreningsstämman.

§ 43

Inom föreningen ska det finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.
- Balkongfond

Fond för yttre underhåll

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, ska årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Storleken av på lägenhet/lokal belöpande del av yttre fonden ska bestämmas efter deras andelstal.

Dispositionsfond

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska avsättas till dispositionsfonden.

Balkongfond

Innehavarna av bostadsrätter till lägenheter som har balkonger ska årligen till balkongfonden avsätta ett belopp som ska användas för underhåll m.m. av balkongerna. Beloppet fastställs av styrelsen och storleken av beloppet ska vara lika för alla.

Vinst

§ 44

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas/lokalernas andelstal.

Upplösning och likvidation

§ 45

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till relationen mellan ytan på medlemmens lägenhet/lokal och den totala lägenhets/lokalytan i fastigheten, upplåten med bostadsrätt.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Undertecknade betygar härmed att dessa stadgar antagits på den förevarande föreningen vid ordinarie föreningsstämma 2007-05-10 respektive 2008-05-15.

Rolf Bergman Göte Bergh Martin Zachrisson

Källa till webbadress (erhållen den 08/11/2010 - 11:29): <http://tjadern7.se/medlem/stadgar>

Länkar:

[1] http://tjadern7.se/sites/default/files/files/Stadgar_20080815.pdf

