

STADGAR FÖR BRF JORDGUBBEN 9 STOCKHOLM

Organisationsnummer 716418-6285

Innehåll

Firma, säte och ändamål	§ 1-2
Upplåtelsens omfattning och grundläggande definition av begrepp	§ 3
Allmänna bestämmelser om medlemskap	§ 4
Ogiltighet vid vägrat medlemskap	§ 7
Insats och avgifter	§ 9-10
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	§ 11-13
Avsägelse av bostadsrätt	§ 14
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	§ 15-22
Förverkande av bostadsrätt	§ 23
Räkenskapsår	§ 24
Styrelse	§ 25-29
Medlems- och lägenhetsförteckning	§ 30
Revisorer	§ 31
Föreningsstämma	§ 32-36
Underhållsplan och fond	§ 37
Vinst	§ 38
Upplösning och likvidation	§ 39
Övrigt	§ 40

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 29 april 2019 samt vid extra föreningsstämma den 2 oktober 2019 intygar undertecknade styrelseledamöter.

[Signaturer ej avbildade i denna avskrivning]

Anna Ax

Eva Castensson

Rolf Guldbrand

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

- 1 §** Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jordgubben 9. Styrelsens säte är Stockholm, Polhemsgatan 34 A och B.
- 2 §** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

UPPLÅTELSENS OMFATTNING OCH GRUNDLÄGGANDE DEFINITION AV BEGREPP

- 3 §** Upplåtelsens omfattning och utövande får ske på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och allmän lag. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal och i förekommande fall därtill hörande utrymmen och mark. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

- 4 §** Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Ägarandelen i en bostadsrätt måste uppgå till minst 10% för att berättiga till medlemskap i föreningen. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden. Annan juridisk person än kommun och landsting till vilken bostadsrätt övergått skall vägras medlemskap.
- 5 §** Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge medlemmen innehar bostadsrätt, på annan grund än, bostadsrättshavarens avsägelse enligt bostadsrättslagen 4 kap 11 §, bostadsrättshavarens uppsägning enligt 7 kap 17 §, eller förverkande enligt 7 kap 18 § jämte 23 § i dessa stadgar.
- 6 §** Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskrimineringsgrund som framgår av allmän lag, exempelvis ras, hudfärg, nationalitet, etiskt ursprung, religion, sexuell läggning eller ålder.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Om en bostadsrätt övergått till en make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som medlem. Det samma gäller när bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

- 7 §** Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom

sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

- 8 §** Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 13 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

INSATSER OCH AVGIFTER

- 9 §** Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. För att täcka föreningens löpande kostnader samt för de i 37 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift vilken sätts utifrån bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma. Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, samt renhållning eller konsumtionsvatten som även kan beräknas efter förbrukning.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Årsavgiften ska betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

- 10 §** Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till en procent av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- 11 §** Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

12 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

13 § När en bostadsrätt har överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostaden. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Ordningsreglerna i dessa stadgar och vad som i övrigt följer av allmän lagstiftning tillämpas även på juridisk person som innehar bostadsrätt.

AVSÄGELSE FRÅN BOSTADSRÄTT

14 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen. Vid avsägelse utgår ingen ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

15 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd 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 ska ske på ett fackmässigt sätt.

1. **Bostadsrättshavaren** svarar bland annat för lägenhetens

- a) ytskikt på rummets 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 innerfönster med tillhörande persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädningsfilter och tätningslist samt all målning, *med undantag för underhåll av fönster, balkong- och altandörr samt därtill hörande tröskel,*

- d) till lägenhetsdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavare svarar även för all målning, med undantag för målning av lägenhetsdörrens utsida,
 - e) lister, foder,
 - f) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning; vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin, badkar, duschkabin, etc,
 - g) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - h) 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,
 - i) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - j) målning av radiator och värmeledning, samt byte av filter i radiatorer,
 - k) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - l) för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter i köksfläkt,
 - m) brandvarnare, och,
 - n) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterras, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på föreningens fastighet eller annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpel bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skada uppkommit genom
- a) bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller,
 - b) vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.
5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är denne dock ansvarig endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn. Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättsinnehavaren skall snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.
7. **Föreningen** svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
 - b) vattenfylld radiator, *förutom* målning, ventilationskanal, ventilationsdon och filter,
 - c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
 - d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong eller altandörr samt utbyte av dessa, och,
 - e) rökgång.
8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållningsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättsinnehavaren lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

16 § Bostadsrättsinnehavaren *skall* teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

17 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller,
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ansökan om tillstånd att vidta förändring i lägenheten söks skriftligen till styrelsen i skälig tid innan åtgärden påbörjas. Åtgärden får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat *skriftligt tillstånd till åtgärden*. 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.

Till ansökan om tillstånd skall fogas byggbeskrivning, ritning, VVS-ritning, ev. bygglov, uppgift om inom sin bransch auktoriserad tilltänkt entreprenör, försäkringsbrev, säkerhet, m.fl. handlingar som styrelsen inforrar som underlag för sitt beslut. Efter det att styrelsen erhållit erforderliga och begärda handlingar skall styrelsen behandla frågan om tillstånd inom två månader. För de fall tillstånd erhålles svarar bostadsrättshavaren för att på egen bekostnad ombesörja erforderliga kompletteringar av ritningar m.m. och att besiktning utförs av behörig auktoriserad fackman. Besiktningsprotokoll skall tillställas styrelsen inom 1 månad efter arbetenas avslutande. Eventuella besiktningsanmärkningar skall på egen bekostnad åtgärdas av bostadsrättshavaren inom 2 månader och nytt besiktningsprotokoll skall tillställas styrelsen, utvisande att arbetena godkänts av besiktningsmannen.

18 § Bostadsrättshavaren får ej utsätta dem som bor i omgivningen för störningar i sådan grad som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att detta inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter gällande lag och de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn

över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 16 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första meningen ska föreningen:

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till störningarna omedelbart upphör, och,
2. om det är fråga om bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. 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.

19 § 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 enligt 15 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning enligt lagen om betalningsförelägganden och handräckning.

20 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor. Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse i enlighet med 9 och 10 §.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i förening, eller,
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

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

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

23 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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 bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsutlåtelse när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 21 eller 22 §§,
- 5) om 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 18 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 19 § och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det bostadsrättshavaren 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 inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och för ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 20 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

RÄKENSKAPSÅR

- 24 §** Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

- 25 §** Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

- 26 §** Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

- 27 §** Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter två i förening.

- 28 §** Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 17 §.

- 29 §** Det åligger styrelsen att bland annat, fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året, förvaltningsberättelse, samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, resultaträkning, och för ställningen vid räkenskapsårets utgång, balansräkning, upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

- 30 §** Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, medlemsförteckning, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, lägenhetsförteckning.

REVISORER

- 31 §** Minst en extern revisor skall utses samt ingen eller högst två suppleanter. Val av revisor skall ske på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att: verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

32 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

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.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse till ordinarie stämma och extrastämma får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

33 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

34 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. 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 revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 34 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

35 § Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

36 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud med fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdes uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet inte närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 § bostadsrättslagen.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

37 § Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Inom föreningen skall avsättning till yttre fond göras årligen för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader enligt underhållsplan.

VINST

38 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

39 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

- 40 §** Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

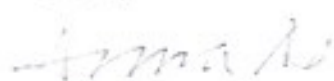
Stadgar för BRF JORDGUBBEN 9 Stockholm

Organisationsnummer /16418-6285

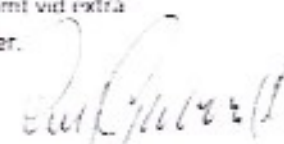
Innehåll

Firma, säte och ändamål	§ 1-2
Upplåtelsens omfattning och grundläggande definition av begrepp	§ 3
Allmänna bestämmelser om medlemskap	§ 4
Ogiltighet vid vägrat medlemskap	§ 7
Insats och avgifter	§ 9-10
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	§ 11-13
Avsägelse av bostadsrätt	§ 14
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	§ 15-22
Förverkande av bostadsrätt	§ 23
Räkenskapsår	§ 24
Styrelse	§ 25-29
Medlems- och lägenhetsförteckning	§ 30
Revisorer	§ 31
Föreningsstämma	§ 32-36
Underhållsplan och fond	§ 37
Vinst	§ 38
Upplösning och likvidation	§ 39
Övrigt	§ 40

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 29 april 2019 samt vid extra föreningsstämma den 2 oktober 2019 intygar undertecknade styrelseledamöter.


Anna Ax


Eva Carlsson


Rolf Guldbrand

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jordgubben 9. Styrelsens säte är Stockholm, Polhemsgatan 34 A och B.
- 2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

UPPLÅTELSENS OMFATTNING OCH GRUNDLÄGGANDE DEFINITION AV BEGREPP

- 3 § Upplåtelsens omfattning och utövande får ske på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och allmän lag. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal och i förekommande fall därtill hörande utrymmen och mark. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

- 4 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Ägarandelen i en bostadsrätt måste uppgå till minst 10% för att berättiga till medlemskap i föreningen. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden. Annan juridisk person än kommun och landsting till vilken bostadsrätt övergått skall vägras medlemskap.
- 5 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge medlemmen innehar bostadsrätt, på annan grund än, bostadsrättshavarens avsägelse enligt bostadsrättslagen 4 kap 11 §, bostadsrättshavarens uppsägning enligt 7 kap 17 §, eller förverkande enligt 7 kap 18 § jämte 23 § i dessa stadgar.
- 6 § Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- Medlemskap får inte vägras på diskrimineringsgrund som framgår av allmän lag, exempelvis ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, sexuell läggning eller ålder.
- Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Om en bostadsrätt övergått till en make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som medlem. Det samma gäller när bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
- 7 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagelse av tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

- 8 § Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 13 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

INSATS OCH AVGIFTER

- 9 § Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. För att täcka föreningens löpande kostnader samt för de i 37 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift vilken sätts utifrån bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma. Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, samt renhållning eller konsumtionsvatten som även kan beräknas efter förbrukning.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av gällande prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Årsavgift ska betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

- 10 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till en procent av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- 11 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.
- 12 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.
- 13 § När en bostadsrätt har överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Ordningsreglerna i dessa stadgar och vad som i övrigt följer av allmän lagstiftning tillämpas även på juridisk person som innehar bostadsrätt.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 14 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen. Vid avsägelse utgår ingen ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 15 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- icke bärande innervägg,
- glas och båg i lägenhetens innerfönster med tillhörande persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslist samt all målning, *med undantag för underhåll av fönster, balkong- och altandörr samt därtill hörande tröskel,*
- till lägenhetsdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av lägenhetsdörrens utsida,
- lister, foder,
- inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning; vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin, badkar, duschabin etc,
- ledning och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- målning av radiator och värmeledning, samt byte av filter i radiatorer,
- elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter i köksfläkt,
- brandvarnare, och,
- egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

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

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på föreningens fastighet eller annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

- a) bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller,
 - b) vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.
5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är denne dock ansvarig endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn. Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.
6. Bostadsrättshavaren skall snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.
7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
 - b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal, ventilationsdon och filter,
 - c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
 - d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong eller altandörr samt utbyte av dessa, och,
 - e) rökgång.
8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.
- 16 §** Bostadsrättshavaren skall teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.
- 17 §** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,
 - 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller,
 - 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Ansökan om tillstånd att vidta förändring i lägenheten söks skriftligen till styrelsen i skälig tid innan åtgärden påbörjas. Åtgärden får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat *skriftligt tillstånd till åtgärden*. 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.
- Till ansökan om tillstånd skall fogas byggbeskrivning, ritning, VVS-ritning, ev. bygglov, uppgift om inom sin bransch auktoriserad tilltänkt entreprenör, försäkringsbrev, säkerhet, m.fl. handlingar som styrelsen inforädrar som underlag för sitt beslut. Efter det att styrelsen erhållit erforderliga och begärda handlingar skall styrelsen behandla frågan om tillstånd inom två månader. För det fall tillstånd erhålles svarar bostadsrättshavaren för att på egen bekostnad ombesörja erforderliga kompletteringar av ritningar m.m. och att besiktning utförs av behörig auktoriserad fackman. Besiktningsprotokoll skall tillställas styrelsen inom 1 månad efter arbetenas avslutande. Eventuella besiktningsanmärkningar skall på egen bekostnad åtgärdas av bostadsrättshavaren inom 2 månader och nytt besiktningsprotokoll skall tillställas styrelsen, utvisande att arbetena godkänts av besiktningsmannen.
- 18 §** Bostadsrättshavaren får ej utsätta dem som bor i omgivningen för störningar i sådan grad som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att detta inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter gällande lag och de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed

meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 16 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen;

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och,
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. 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.

- 19 §** 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 enligt 15 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning enligt lagen om betalningsförelägganden och handräckning.

- 20 §** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse i enlighet med 9 och 10 §.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Samtycke behövs dock inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

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

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

- 23 §** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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 bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

- 3) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 21 eller 22§§,
- 5) om 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 18 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 19 § och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det bostadsrättshavaren 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 inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 20 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

RÄKENSKAPSÅR

- 24 §** Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

- 25 §** Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.
- Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.
- 26 §** Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.
- 27 §** Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter två i förening.
- 28 §** Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av

sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 17 §.

- 29 § Det åligger styrelsen att bland annat, fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året, förvaltningsberättelse, samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, resultaträkning, och för ställningen vid räkenskapsårets utgång, balansräkning, upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETS FÖRTECKNING

- 30 § Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, medlemsförteckning, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, lägenhetsförteckning.

REVISORER

- 31 § Minst en extern revisor skall utses samt ingen eller högst två suppleanter. Val av revisor skall ske på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att: verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

- 32 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

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.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse till ordinarie stämma och extrastämma får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

- 33 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

- 34 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rosträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. 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 revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 34 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

- 35 § Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.
- 36 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud med fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdes uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND

- 37 § Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Inom föreningen skall avsättning till yttre fond göras årligen för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader enligt underhållsplan.

VINST

- 38 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

- 39 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

- 40 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.