

# Stadgar

Version 7 · Antagna av föreningen 2001-04-08 samt 2001-05-12  
Reviderade 2003-10-20, 2004-04-29, 2009-05-28, 2013-05-28, 2018-06-17, 2021-06-22



## Innehåll

§1	Föreningens firma och ändamål.....	3
§2	Särskilda bestämmelser.....	3
§3	Räkenskapsår .....	3
§4	Medlemskap.....	3
§5	Avgifter.....	3
§6	Avsättning och användning av årsvinst .....	4
§7	Styrelse och revisor.....	4
§8	Föreningsstämma .....	5
§9	Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.....	6
§10	Avsägelse av bostadsrätt.....	7
§11	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	8
§12	Övriga bestämmelser .....	10

## **§1 Föreningens firma och ändamål**

- §1:1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tjället 6.
- §1:2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid samt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **§2 Särskilda bestämmelser**

- §2:1 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.
- §2:2 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.
- §2:3 Förenings bostadsrätter har vid ny- eller vidareupplåtelse ett övre tak på vad föreningen godkänner som delägare. Ägandetalet i en bostadsrätt får ej överskrida tre parter.

## **§3 Räkenskapsår**

- §3:1 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## **§4 Medlemskap**

- §4:1 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen, som kan kräva ett intyg på att personen avser att bo i lägenheten och att han/hon har god betalningsförmåga.
- §4:2 Medlem får uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

## **§5 Avgifter**

- §5:1 För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt erlägges årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 6:1 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.
- §5:2 Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.
- §5:3 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 % av ansökningsårets prisbasbelopp. Pansättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 % av samma prisbasbelopp. Avgift för andrahandsuthyrning får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av uthyrningsårets prisbasbelopp.

## §6 Avsättning och användning av årsvinst

§6:1 Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaderna för föreningens hus.

§6:2 Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

## §7 Styrelse och revisor

§7:1 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra Suppleanter. Vid årsstämma väljs följande poster enligt nedan redovisad saxad mandatperiod. Eventuella fyllnadsval förrättas på extrastämma, utlyst av styrelsen, eller ordinarie stämma.

### Stämma jämnt år:

Vice ordförande	2 år
Ledamot 1	2 år
Ledamot 2	2 år
Suppleant 1	1 år
Suppleant 2	1 år
Suppleant 3	1 år
Suppleant 4	1 år

### Stämma ojämnt år:

Ordförande	2 år
Ledamot 3	2 år
Suppleant 1	1 år
Suppleant 2	1 år
Suppleant 3	1 år
Suppleant 4	1 år

§7:2 Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras då för beslutsförhet är minsta antalet ledamöter närvarande, enighet om beslut. Löpande verksamhet mellan styrelsens sammanträden åligger ordförande samt vice ordförande att sköta. Dessa ansvarar i alla avseende inför styrelsen och föreningen.

§7:3 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§7:4 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§7:5 Utan föreningens bemyndigande får styrelsen icke avyttra föreningens fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna sådan egendom.

§7:6 Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) och för ställningen för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelse redovisa vid besiktning och inventeringen gjorde iakttagelser av särskild betydelse.
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisions berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

§7:7 Val av revisor och en revisor suppleant skall ske vid varje ordinarie stämma.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## §8 Föreningsstämma

§8:1 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 2:2.

§8:2 Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen skriftligen gör anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till stämman skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma.

§8:3 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast 30:e april.

§8:4 På ordinarie Föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- Godkännande av dagordningen
- Val av ordförande vid stämman
- Val av justeringsmän
- Frågan om kallelse till stämman behörigen skett
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorernas berättelse
- Fastställande av resultat- och balansräkningar
- Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
- Frågan om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- Frågan om arvode till de poster vilka nyval eller omval förrättas
- Val av styrelseledamöter och suppleanter enligt § 7:1
- Val av revisorer och suppleanter
- Val av valberedning
- Övriga anmälda ärenden

§8:5 På extrastämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits vid kallelse till den stämman.

§8:6 Vid stämma fört protokoll skall, senast inom tre veckor, vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§8:7 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättsinnehavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make/maka, sambo, eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden gäller. De fall- bland andra frågor om ändring av dessa stadgar- där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i sextionde och sextioandra paragrafen i bostadsrättslagen.

## §9 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§9:1 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

- §9.2 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte, i anledning av bostadsrättshavarens död, eller någon som ej vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt om medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- §9:3 Den till vilken en bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde men honom/henne.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

- §9:4 Har den till vilken bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknade förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.
- §9:5 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## §10 Avsägelse av bostadsrätt

- §10:1 Bostadsrättshavaren kan sex månader efter upplåtandet avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

Bostadsrätten övergår till föreningen tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

## §11 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§11:1 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens;

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning inklusive svagströmsanslutningar, ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.
- Radiatorer.

Föreningen svara sålunda för;

- Stamledningar för vatten, avlopp, värme och el; i fråga om el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning utvändigt.
- Reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte har vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta.
- Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§11:2 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd företa avsevärd förändring i lägenheten.

§11:3 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt Bostadsrättslagen (1991:614).

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.



§11:4 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§11:5 Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelse och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§11:6 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§11:7 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§11:8 Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med § 11:6 eller § 11:7
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 11:3 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt § 11:3 åligger bostadsrättshavare
6. om i strid med § 11:4 tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltigt ursäkt

7. om bostadsrättshavare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till eller oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller sexuella tjänster mot ersättning.

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

Uppsägning kan på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 få ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## **§12 Övriga bestämmelser**

§12:1 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt § 65 i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarnas efter lägenheternas andelstal.

§12:2 I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.