

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄRNAN 21

1990-08-01

Med föreslagna ändringar enligt styrelsebeslut 99 10 17 § 3 inskrivna med röd text.

2000-05-10

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tärnan 21
- § 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Landskrona

Särskilda bestämmelser

- § 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr. 17 §

Räkenskapsår

- § 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 Jan. till 31 Dec.

Medlemskap

- § 6 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.
- § 7 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.
- § 8 För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, och för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erlägges på tider, som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst.

- § 9 Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall årligen ske med ett belopp som fastställs i budgeten.
Varje bostadsrättshavare skall själv svara för invändig reparation och underhåll.
För täckande av kostnaden för sådan reparation får medel ur inre fonden tagas i anspråk, dock först efter godkännande från styrelsen, och avse åtgärder av mera omfattande karaktär.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall normalt avsättas det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Styrelsen kan besluta att överskott skall insättas på annat befintligt konto.

Styrelse och revisorer

§ 10 Styrelsen består av ordförande och minst 2 och högst 4 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11 Styrelsen konstituerar sig själv .

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

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

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 14 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15 Styrelsen åligger:

att, avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsåret utgång (balansräkning)

att, upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att, minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att, minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att, senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16 En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att, verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att, senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17 Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året vid tidpunkt, som framgår av 4 § 1 mom.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Medlem, som ej bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

- § 18 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tre veckor före stämman.
- § 19 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:
- 1 Årsmötet öppnas, närvaroförteckning upprättas över närvarande medlemmar.
 - 2 Val av ordförande vid stämman.
 - 3 Val av två justeringsmän och röstkontrollanter.
 - 4 Frågan om kallelse till stämman behörigen skett.
 - 5 Styrelsens verksamhetsberättelse.
 - 6 Styrelsens årsredovisning.
 - 7 Revisorernas berättelse och fastställande av balansräkningen.
 - 8 Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen.
 - 9 Frågan om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
 - 10 Fråga om arvoden.
 - 11 Val av ordförande för det nya verksamhetsåret.
 - 12 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - 13 Val av revisor och suppleant.
 - 14 Firmatecknare.
 - 15 Övriga anmälda frågor.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

- § 20 Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna
- § 21 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans bara en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen medlem får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller, som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra frågan om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- § 22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Skriftlig ansökan om medlemskap i föreningen, jämte överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen för godkännande, i samband med att avtalet undertecknas av köpare och säljare, och innan försäljningsavtalet skrives. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.
- § 23 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 att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- § 24 Den, till vilken bostadsrätten övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka, får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

- § 25 Har den, till vilken bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.
- § 26 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall under-teckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 27 Denna paragraf bör, på inrådan av SBC, strykas helt.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

- § 28 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar samt golvbrunnar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp (förbi golvbrunnen) och för lägenhetens förseende med värme, gas, luft, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv icke vållat, gäller vad som sagts nu, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iakttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad inneha och vidmakthålla tillägget "Bostadsrätt" till sin hemförsäkring.

Vid ersättningsbar skada, som omfattar såväl skador på fastigheten som på bostadsrättshavarens egendom, regleras hela skadan via föreningens fastighetsförsäkring.

Respektive bostadsrättshavare skall alltid betala föreningens självrisk.

- § 29 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

- § 30 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt, som fodras 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 orten sed, och vid förhinder, på egen bekostnad, sätta annan i sitt ställe. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över, att vad som sålunda åligger honom själv iakttas, även av dem för vilka han svarar enligt 28. § tredje stycket. Gods, som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte införas i lägenhet.

- § 31 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras.
- § 32 Bostadsrättshavare 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 styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till sex månader i taget och kan förenas med villkor.

- § 33 Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
- § 34 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.
- § 35 Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.
1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av månadsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen
 2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
 3. om lägenheten används i strid med 33. eller 34. §§.
 4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen eller saneringsföretaget som styrelsen anlitar om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran 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 30.§ skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
 6. om i strid med 31.§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.
 7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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.2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser.

- § 36 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65.§ bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.
- § 37 I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 14.maj 1971 om bostadsrätt.

Landskrona 2000-05-13

.....
Birgitta OwusuAnsah
Ordförande

.....
Cecilia Norrman
v.ordförande

.....
Signe Stridsberg
Styrelseledamot

.....
Gerhard Hindemith
sekreterare