

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tunåsen

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tunåsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2 När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen skriftligen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall 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 angetts i denna.

§ 3 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom *ex ras*, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem av föreningen.

§ 4 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

INSATS OCH AVGIFTER M M

§ 5 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift (inträdesavgift) fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas storlek. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Vid inträde i föreningen erläggs f.n. en avgift av 100 kr av förvärvaren.

En upplåtelseavgift à 300 kr skall betalas av säljaren.

Årsavgiften avvägs så att den motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgiftens betalningsperiod är månadsvis och skall betalas sista vardagen före varje kalendermånads början. Om avgifterna inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m. Nyttjanderätten till en lägenhet kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Avgiften för andrahandsupplåtelse uppgår f.n. till 5 % årligen av gällande prisbasbelopp, dvs 2225 kr.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 6 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och iakttä ordning och sundhet. Detta gäller även mark, förråd i källare och på vind,

parkeringsplats, skjul, balkong eller altan som ingår i uppgörelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till tamburdörr hörande handtag och lås inklusive nycklar. Vid byte av tamburdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och ev. stuckaturer
- innerdörrar samt tamburdörrens insida
- elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag och all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Altan- och balkongräcken samt balkongtrall underhålls och målas av bostadsrättshavaren.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslín
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- ev. egen tvättmaskin inklusive ledningar anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- ev elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på

- vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller även för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand - eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong och altan.

Bostadsrättshavaren skal teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

§ 7 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom (t ex ohyra) har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 8 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 9 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 10 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid en väsentlig förändring.

§ 11 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed, t ex vad gäller källsortering och kompostering.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hon/han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Vad som anses som störning bestäms genom domstolarnas praxis. Vräkning utan föregående varning vid allvarliga störningar kan ske.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. (7 kap 12 § tredje stycket i bostadsrättslagen).

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses ovan, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

§ 12 Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 7 §. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

§ 13 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till 5 % av årligen gällande prisbasbelopp, för närvarande (2015) kr 2225. Upplåts en lägenhet under del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 14 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används till annat ändamål än det avsedda
- 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 15 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall skriftligen i rekommenderat brev anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

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

§ 17 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Av vad som influerats genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSEN

§ 18 Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter och 2 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst 2 år i taget. Hälften av dessa kan avgå samtidigt.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra, t ex arvodesanställda, funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av 2 styrelseledamöter i förening.

§ 19 Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 20 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden företräder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 21 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 22 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningarna avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 23 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 24 Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 25 Revisorererna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

§ 26 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorererna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 27 Ordinarie föreningsstämman skall hållas årligen före juni månads utgång.

§ 28 Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta skriftligen senast 5 dagar före stämman.

§ 29 Extra stämman skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av de röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som de önskar behandlat.

§ 30 På ordinarie föreningsstämman skall förekomma:

1. Öppnande.
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika 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. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Övriga ärenden
17. Avslutande

§ 31 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar

genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast 4 veckor före stämman.

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

§ 33 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 34 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden företräder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 35 Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast 3 veckor efter stämman.

MEDDELANDEN

§ 36 Meddelanden till medlemmarna delges genom utdelning eller genom anslag.

FONDER

§ 37 Inom föreningen skall bildas en fond för underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

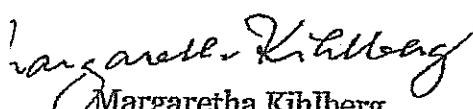
UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

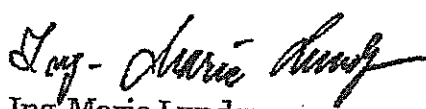
§ 38 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheterna grundavgifter.

ÖVRIGT

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

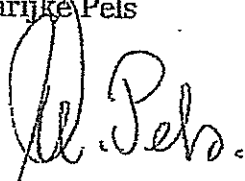
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 14 april 2015 samt vid extra föreningsstämma 25 april 2015


Margaretha Kihlberg


Ing-Marie Lundgren


Erik Radnäs

Marijke Pels


M. Pels.