

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APOLLO 3

Organisationsnummer 783800-0029

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Apollo 3**.

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

Styrelsen har sitt säte i **Ludvika** i Dalarnas län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätten ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtes till inte antas till medlem i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får denne inte vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

INSATS OCH AVGIFTER M. M.

§ 4

Insats, årsavgifter, avgift för andrahandsupplåtelse och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, dock med ett påslag på högst 1 %.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten, som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer eller installationer gjorda av tidigare innehavare av bostadsrätten
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrustning tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas, och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster
- bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras
- brandvarnare

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§ 6

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållningsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning

och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt

§ 8

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 9

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter föreningens ordnings- och trivselregler. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hushållet, eller gästar bostadsrättshavaren, eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 10

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

§ 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta hela sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 12

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

§ 13

Bestämmelser för hyra av garage. Bostadsrättshavare i föreningen som önskar hyra garage skall anmäla detta till kontoret som sätter upp sökande på kölista. Sökande har rätt att ta del av aktuell kölista. Styrelsen har rätt att bevilja förtur i speciella fall.

Garage hyrs ut endast till den som regelmässigt använder detta för egen personbil. Den som låter avregistrera bilen under en sammanhängande period av 6 månader kan få hyresavtalet hävt efter beslut i styrelsen. Den som under hyresavtalets löptid önskar byta från egen privatbil till firmabil, terrängfordon, motorcykel eller liknande måste ansöka om detta hos styrelsen. Utan sådant tillstånd har hyresrätten förverkats.

Hyresrätten förpliktar till att hålla garaget städat, och inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i elsystem, värmesystem eller byggnadsdel. Fel ska utan dröjsmål anmälas till kontoret. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap får i garaget endast finnas fordon med tank och reservdunk. Inga andra brandfarliga vätskor eller brandfarlig gas får förvaras där.

Hyresavtal är personligt och kan icke ärvas eller överlåtas.

§ 14

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,

- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 5) 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§ 15

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

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen normalt ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 16

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten tvångsförsälgas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen.

STYRELSEN

§ 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 19

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 20

Styrelsen är beslutsfär 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsfärhet minsta antalet ledamöter är närvarande, krävs enhälligt beslut.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 21

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två

tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 22

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrätthavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAP OCH REVISION

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 juli – 30 juni.

Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorerna.

§ 24

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisor och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§ 25

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämman.

§ 26

Årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 27

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före oktober månads utgång.

§ 28

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska skriftligen anmäla detta senast före augusti månads utgång eller den tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 29

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

§ 30

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två justerare 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 resultatdeposition.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorsuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 19) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 31

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse ska utfärdas genom utdelning eller genom postbefordran.

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. En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

§ 32

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

§ 34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. 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

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36

I protokollet för föreningsstämman ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av mötesordföranden och två justerare som utses av föreningsstämman.

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMAR**§ 37**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER**§ 38**

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**§ 39**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

§ 40

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

Ovanstående stadgar har antagits vid

extra föreningsstämma	2018-06-28
föreningsstämma	2018-10-25