

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Taljan (organisationsnummer 716421-2040)

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Taljan. Nedan kallad föreningen

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Upplåtelse av bostadsrätt

3 §

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

4 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och antal rum, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp, som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

Utövande av bostadsrätt

5 §

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en 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 trots att dödsboet inte är medlem av föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10 § i bostadsrättslagen. (1991:614).

7 §

Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Styrelsens tillstånd förutsätter att sökanden bosätter sig i bostadslägenheten och muntalsskriver sig på lägenhetens adress.

8 §

Ansökan om inträde skall göras skriftligen. Ansökan skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift.

9 §

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun får inte, trots att den är medlem i föreningen, utan samtycke av styrelsen förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

10 §

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen, även om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

11 §

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får inte bli medlem, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor, på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

12 §

Kommun eller landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får inte vägras inträde i föreningen.

13 §

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får denne vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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 vägas inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning

14 §

I övrigt får den som visat sig ha förvärvat bostadsrätt och i vederbörlig ordning ansökt om inträde inte vägras medlemskap, om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

15 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

16 §

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträdt ur föreningen, om inte styrelsen efter medlemmens skriftliga ansökan medgett, att han får stå kvar som medlem.

17 §

Medlem som inte är bostadsrättshavare får uteslutas efter beslut av styrelsen. När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

18 §

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen. Handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Avsägelse av bostadsrätt

19 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen och vara bevitnad.

Bostadsrätten övergår då till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte, som angetts i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

20 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte något annat följer av andra till femte styckena. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också

skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, och övriga installationer för vatten, avlopp, värme och ventilation till de delar dessa betjänar endast den egna lägenheten,
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för elledningar från gruppcentralen inne i lägenheten.

Föreningen svarar 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 radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer som skall utföras på ett fackmannamässigt vis.

Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning

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

- hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskotning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsätgard 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.

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 annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

21 §

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, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Med väsentlig förändring menas bland annat flyttning av kök och badrum.

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.

Styrelsens skriftliga tillstånd skall alltid inhämtas både vid åtgärder enligt ovan och innan uppsättning av markis eller parabol samt inglasning av balkong, får påbörjas.

22 §

Det åligger bostadsrättshavaren att inneha gällande hemförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att ta del av och följa föreningens ordningsregler.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 20 § fjärde stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

23 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det kan anses behövt för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren avsäger sig bostadsrätten är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i

fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

24 §

Om en bostadsrättslägenhet innehas med bostadsrätt av juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad. Styrelsen kan dock undantagsvis medgiva annan användning.

25 §

Kommun och landstingskommun, som innehar bostadsrätt till bostadslägenhet och som upplåter denna i andra hand, skall genast underrätta styrelsen om upplåtelsen.

26 §

Annan bostadsrättshavare än kommun eller landstingskommun får ej utan styrelsens samtycke upplåta hela sin lägenhet i andra hand utom i fall som avses i denna paragrafs andra stycke.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta hela lägenheten i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Styrelsens beslut i dessa ärenden kan överklagas till Hyresnämnden i Stockholm

27 §

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.

28 §

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

29 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala fastställd avgift utöver den tid som anges i bostadsrättslagen (1991:614)
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 25, 27 eller 28 §§
4. 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 ohyran sprids i fastigheten

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 22 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 23 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter

30 §

Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämman.

31 §

Bostadsrättshavare skall betala årsavgift till föreningen. Styrelsen fastställer avgiften och de tider, då den skall betalas. Årsavgiften skall motsvara lägenhetens andel, räknat efter förhållandet mellan insatser, av föreningens utgifter och avsättning till fonder. Styrelsen kan dock besluta, att ersättning för värme, varmvatten, tappvatten, renhållning och elektrisk ström skall betalas efter förbrukning eller yta.

32 §

Den som förvärvar bostadsrätt eller andel därav skall till föreningen betala överlåtelseavgift med 2,5 % av det vid betalningstillfället gällande basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen

33 §

Den, vars bostadsrätt pantsättes, skall till föreningen betala pantsättningsavgift med en procent av nämnda basbelopp. Samma belopp utgår vid uthyrning av lägenhet i andrahand. Styrelsen äger rätt att besluta om påminnelseavgift och inkassoavgift vid utebliven avgiftsinbetalning.

Styreke

34 §

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse. Styrelsen skall bestå av ordförande och fyra ordinarie ledamöter samt fyra suppleanter. Dessa utses vid ordinarie föreningsstämma genom val. Mandattiden för ordföranden är ett år och för övriga ordinarie ledamöter två år och för suppleanter ett år, från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma ett respektive två år senare.

35 §

Styrelseledamot och suppleant för sådan skall vara medlem i föreningen eller i förhållande till bostadsrättshavare vara make eller sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Avgående ordinarie ledamot eller suppleant kan omväljas.

36 §

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

37 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen äger rätt utse vice värd, som inte behöver vara medlem av föreningen.

38 §

Styrelsen är beslutförmär när minst tre ordinarie ledamöter är närvarande. Närvarande suppleanter inträder i frånvarande ordinarie ledamöters ställe. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

39 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av de ordinarie ledamöterna i förening. Styrelsen kan därutöver utse en eller flera personer, som inte behöver tillhöra styrelsen eller föreningen, att ensam respektive var för sig eller i förening företräda föreningen i visst ärende.

40 §

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom samt ej heller riva föreningen tillhörig byggnad.

Styrelsen får besluta om annan inteckning eller inskrivning i egendomen än inteckning för gäld.

Redovisning och revision

41 §

Föreningens räkenskapsår omfattar ett kalenderår. Föreningens räkenskaper skall föras enligt gällande bokföringslag och avslutas med årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsen ansvarar för att räkenskaper förs på vederbörligt sätt och innefattar en tillfredsställande kontroll samt att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Förvaltningsberättelsen skall upprättas med iakttagande av god redovisningssed.

42 §

Värde- och åtkomsthändingar, försäkringsbrev och andra handlingar av synnerlig vikt skall förvaras på betryggande sätt.

43 §

Styrelsen skall årligen besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar. Förvaltningsberättelsen skall innehålla en redogörelse härför, ävensom för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

44 §

Före utgången av mars månad varje år skall styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna.

45 §

Föreningen skall ha en revisor och en suppleant för denne. De väljs på föreningsstämman. Mandattiden är ett år, räknat från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Avgående revisor och suppleant kan omväljas.

46 §

Revisorerna skall i enlighet med god revisionssed granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper samt därvid tillse, att styrelsens beslut inte strider mot lag, föreningens stadgar eller föreningsstämmans beslut. De skall även kallas att delta i den i 43 § nämnda besiktningen. Revisorerna skall ha avslutat revisionen och till styrelsen överlämnat revisionsberättelsen senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

47 §

Årsredovisningen och revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

48 §

Ordinarie föreningsstämma hålls före utgången av maj månad varje år.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller då någon av revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt detta hos styrelsen med angivande av ärende, som de önskar få behandlat på stämman.

49 §

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 15 mars varje år.

50 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall förekomma på stämman. Om stadgarna föreslås ändrade, skall den föreslagna texten bifogas kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman.

Kallelse skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma och anslås på anslagstavlan i varje portgång i föreningens hus och inläggas i brevinkasten samt skickas till medlem, som är bosatt annorstädes på en för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

51 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
2. val av ordförande för stämman
3. val av protokollförare
4. val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse
8. fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
11. fråga om arvoden
12. val av styrelseordförande
13. val av två ordinarie styrelseledamöter

14. val av fyra suppleanter
15. val av revisor och suppleant
16. val av valberedning
17. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna motioner
18. övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

52 §

På extra stämman skall förekomma:

1. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
2. val av ordförande för stämman
3. val av protokollförare
4. val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst.

53 §

Till dess ordförande för stämman utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall för dessa av den till levnadsåren äldste av de närvarande styrelseledamöterna.

54 §

Stämman kan fatta beslut endast i fråga, som upptagits i kallelsen eller som enligt stadgarna alltid skall förekomma på respektive stämman

55 §

Endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger rätt att rösta på stämman. Varje medlem har en röst. De som gemensamt innehar en bostadsrätt har dock tillsammans endast en röst.

Om en medlem är en fysisk person, får endast medlemmens äkta make eller beträffande bostadslägenhet sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas, såsom ombud utöva medlemmens rösträtt.

För en medlem som är juridisk person, får rösträtten utövas av ombud, som inte är medlem av föreningen.

Ombud får på stämman utöva rösträtt för endast en medlem. Ombud skall före röstningen förete skriftlig fullmakt.

56 §

Omröstning sker öppet, om inte röstberättigad närvarande påkallar sluten omröstning. Som stämmans beslut gäller - om inte det för visst ärende enligt lag krävs särskild röstövertikt - den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal, har stämmans ordförande utslagsröst, utom vid val, då lottning skall företagas.

57 §

Protokoll från stämman skall hållas tillgängligt hos

styrelsen senast tre veckor efter stämman.

Fonder

58 §

Inom förening skall finnas följande fonder:

- föreningens gemensamma underhållsfond
- reservfond

59 §

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar, motsvarande den beräknade genomsnittliga årliga kostnaden för underhåll av föreningens egendom enligt en långsiktig underhållsplan, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Avsättning till fonden skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde och disponeras av styrelsen för att täcka kostnaderna för erforderligt underhåll och önskvärda förbättringar av föreningens egendom

60 §

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur årets överskott respektive underskott skall disponeras. Vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser.

61 §

Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de andelstal för bostadsrätter som angivits i föreningens ekonomiska plan.

Särskilda bestämmelser

62 §

Har föreningen statliga bostadslån, som inte slutbetalts eller avskrivits, skall följande gälla:

- Det åligger revisorerna att se till att styrelsens beslut inte strider mot långivande myndighets föreskrifter eller föreningens gentemot myndigheten gjorda åtaganden.
- Ersättning till styrelseledamot eller anställd får inte utgå med högre belopp än som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.
- Föreningens stadgar får inte ändras utan långivande myndighets godkännande.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 7 maj 2008,
intyggar undertecknade styrelseledamöter.



Bengt Eriksson, ordförande



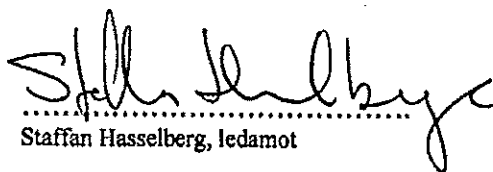
Rolf Olsson, v ordförande



Thomas Vinterholt, sekr



Birgitta Anjou, ledamot



Staffan Hasselberg, ledamot

