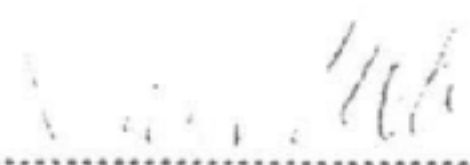




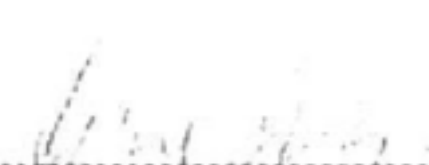
STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄLLSTA STRAND 2

Org. Nummer 769602-4848

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit reviderade av föreningens medlemmar på extra stämma den 7 mars 2005 och på ordinarie stämma den 7 juni 2005.


.....

Lars Molin
vice ordförande


.....

Arne Wigren
ordförande

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Sundbyberg.

..... registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

§ 4

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång.
(Jfr. § 17)

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

§ 6

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

Styrelsen skall snarast, inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Som ersättning vid övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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 förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om förening säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § Bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i Bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar. För föreningens medlemmar gäller de av årsstämman antagna ordningsregler/trivselregler.

Antagna den 1997-09-04

Reviderade och av Bolagsverket godkända 2005-09-14

Not 1 När första valet genomföres, väljs halva antalet ordinarie ledamöter för en tid av ett år.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften erläggs.

Som ersättning vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Avgiften betalas av pantsättaren. På sätt som styrelsen beslutar.

Avsättningar och användning av överskott

§ 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

§ 10

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ordförande väljs i särskild ordning av ordinarie stämma för en tid av ett år. Övriga ordinarie ledamöters mandattid är två år. (Se not 1) Samtliga suppleanter väljs för en tid av ett år. Inom styrelsen utses en vice ordförande. Kassör och sekreterare skall utses inom eller utom styrelsen.

§ 11

Styrelsens beslut fattas med enkel majoritet. Styrelsen är beslutsförlig när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. För giltighet av då fattade beslut krävs enighet.

§ 12

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§ 13

Styrelsen äger förvalta föreningens egendom (såväl ekonomisk som teknisk) genom en av styrelsen utsedd vicevård, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i föreningens styrelse.

§ 14

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningens dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15

Styrelsen åligger

Att avge redovisning över förvaltningen av föreningens verksamhet genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (Resultaträkning) och för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (Balansräkning).

Att upprätta budget och föreslå årsavgifter för det kommande verksamhetsåret.

Att minst en gång årligen, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i årsredovisningen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisor lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Att upprätta och fortlöpande revidera särskild plan för föreningens intäkter och kostnader.

§ 16

Revisorer

En revisor och en revisorsuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Det åligger revisor att verkställa revision av styrelsens årsredovisning jämte räkenskaper samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

5

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. I kallelse till föreningsstämma skall anges de ärenden som skall förekomma på föreningsstämman. Medlem, som inte bor i föreningens fastighet, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma skall även hållas efter skriftlig begäran av revisor eller när minst en tiondel av samtliga medlemmar så begär.

På extra föreningsstämma kan endast ärenden som angivits i kallelsen behandlas.

§ 18

Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen överlämna sin motion till styrelsen senast den 30 april.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- a) Upprättande av deltagarförteckning och upprop av ombud
- b) Val av ordförande för stämman
- c) Val av sekreterare för stämman
- d) Val av två protokolljusterare, tillika rösträknare, att jämte mötesordförande justera protokollet
- e) Frågan om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
- f) Fastställande av röstlängd
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelse
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k) Fråga om arvoden till styrelsen och revisorer
- l) Stadgeenliga val:
 1. Val av styrelseordförande för en tid av ett år
 2. Fastställande av antalet ordinarie ledamöter och suppleanter
 3. Val av ordinarie ledamöter för en tid av två år
 4. Val av suppleanter för en tid av ett år
 5. Val av revisor för en tid av ett år
 6. Val av revisorsuppleant för en tid av ett år
- m) Behandling av inkomna motioner och ev. förslag från styrelsen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om en bostadsrätt består av flera bostadsrättshavare, har de dock endast en röst. (Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen).

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Föreningsstämmans beslut fattas med enkel majoritet. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut framgår i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan andra frågor den mening gäller som biträds av mötesordförande.

§ 20

Föreningsstämmans protokoll

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall bifogas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. att om omröstning har ägt rum , resultatet skall anges i protokollet.
Protokollet skall förvaras betryggande.
Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 21

Stadgeändring

Beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor, varav minst en skall vara ordinarie och minst två tredjedelar av de röstande på den senaste stämman beslutat om ändringen. Eller den högre majoritet som krävs enligt bostadsrättslagen.

§ 22

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt överlåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttagas, skall även den anges.

§ 23

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare, utöva bostadsrätt. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader 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 för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas.

§ 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

§ 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 27

Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från 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.

§ 28

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- * rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- * inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- * glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- * lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- * svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- och/eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som gästar honom/henne eller någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta.

Det åligger bostadsrättshavaren att för lägenheten teckna hemförsäkring enligt gängse standard för bostadsrättsboende.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han/hon svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 31

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. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 32

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 33

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 i föreningen.

§ 34

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

§ 35

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver en vecka från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 33 och/eller 34 §§.
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 huset.
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 30 § skall iakttas vid lägenhetsbegagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.