

Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen Berghällen 15

antagna vid föreningens konstituerande stämma 2018-01-11

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Berghällen 15.
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
- Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Räkenskapsår

- § 3 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/9-31/8.

Medlemskap

- § 4 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av kapitel 2, 10 §, bostadsrättslagen.
- Vid beslut om juridisk persons medlemskap ska samtliga styrelseledamöter bifalla beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.
- § 5 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Medlem som vill utträda på egen begäran, ska meddela styrelsen detta skriftligen med egen underskriven handling.

Avgifter

- § 6 För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.
- Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens fördelningstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för

varje bostadsrätt, andelstal, fördelningstal eller med en fast och rörlig del.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Årsavgifterna erläggs månadsvis senast det datum styrelsen bestämt.

Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5% av prisbasbeloppet enligt lagen 1962:381 om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt lagen 1962:381 om allmän försäkring.

Fonder och användning av årsvinst

- § 7 Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. Avsättning till den yttre fonden sker årligen med ett belopp som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet avsätts till dispositionsfonden. Styrelsen disponerar dispositionsfonden.

Styrelse och revisorer

- § 8 Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg. Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter med ingen eller högst två suppleanter. Val av styrelseledamöter och suppleanter sker på ordinarie eller extra stämma. Två ledamöter, dock ej ordförande, väljs för två år i taget och deras mandatperioder ska gå omlott. Övriga ledamöter väljs för ett år i taget. Förutom ordförande konstituerar styrelsen sig själv. Styrelseledamot måste vara medlem i föreningen eller make eller sambo till medlem.
- § 9 Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter, dock minst tre närvarande.
- § 10 Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.
- § 11 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 12 Det åligger styrelsen 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 räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

§ 13 En revisor och eventuell revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Det åligger revisor att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga skriftlig revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 14 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före januari månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

- Föreningens medlemmar kallas till föreningsstämma genom att kallelsen delas ut i brevlåda. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska ske tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma. Extra stämma – kallelse ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Föreningens medlemmar kallas till extrastämma genom att kallelsen delas ut i brevlåda.
- Andra meddelande till medlemmarna sker via mail, lappar uppsatt i trappuppgången eller delas ut i brevlåda.

§ 15 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen 30 november så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 16 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b. Val av ordförande vid stämman
- c. Val av sekreterare
- d. Val av justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordförande justerar protokollet.
- e. Fråga om kallelse till stämman har skett enligt stadgar
- f. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g. Föredragning av revisorernas berättelse
- h. Fastställande av resultat- och balansräkning
- i. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k. Behandling av motioner till stämman
- l. Fråga om arvoden
- m. Val av föreningens ordförande
- n. Val av övriga styrelseledamöter och eventuella suppleanter
- o. Val av revisor och eventuell suppleant
- p. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall, förutom ärendena a-e ovan, förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Röstning

§ 17 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig och daterad fullmakt som är högst sex månader gammal. Ett ombud får företräda högst två andra medlemmar. Vid förvärvsstämma gäller ej denna begränsning.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte minst fem närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning. Vid alla beslut gäller enkel majoritet. Blir röstresultatet lika vid personval, avgör lotten. Vid lika röstetal i övriga frågor äger föreningens ordförande utslagsröst.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 18 Bostadsrättsinnehavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

Bostadsrättsinnehavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Överlåtaren ska anmäla sin nya adress till styrelsen. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress.

- § 19 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne 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 bostadslägenhet.

Utan hinder av andra stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som enligt lag inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- § 20 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 denne som bostadsrättsinnehavare.

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 övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller sambo får denne inte vägras inträde i föreningen.

I fråga om andel i bostadsrätt gäller första stycket endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

- § 21 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmäna innehavaren att inom sex månader från anmaningen anvisa person som föreningens styrelse godtar eller som lagligen inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

- § 22 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall sändas till styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 23 En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. 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.

Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter

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

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredningen i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för underhåll av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörren och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparation eller underhåll av det fasta värme-, vatten- och avlopps- eller elsystemet och ej heller rökgångar eller ventilationssystem, som föreningen försett byggnaden med och som betjänar fler än en lägenhet. Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning av balkongen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av ohyra, brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar denne eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

- § 25 Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och vid förråd som tillhör lägenheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 24 § tredje stycket.

Gods som bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten

§ 26 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

§ 27 Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 28 Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan i föreningen.

§ 29 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen annars svarar för och detta sker då på föreningens bekostnad.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter

§ 30 En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare får dock upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd ska begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 31 Bostadsrättsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts av denne, utföra ändring i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Tillstånd att utföra förändringen kan villkoras av att arbetena utförs av behörig hantverkare.

Förverkad bostadsrätt

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

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter

förfallodagen, när det gäller bostadslägenhet, eller mer än två vardagar efter förfallodagen, när det gäller en lokal.

3. om bostadsrättsinnehavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. om lägenheten används i strid med §§ 27 och 28.
5. om bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 24 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
7. om bostadsrättsinnehavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i sådan grad att deras boendemiljö försämras mer än vad skäligen kan tillåtas.
8. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 26 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
9. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vikten till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna 3, 4 eller 6-9 ovan får ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses punkt 3 ovan inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

- § 33 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt kapitel 9, 29 §, bostadsrättslagen. Bibehållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.
- § 34 Varje medlem har ansvar för att den disponerade bostadsrätten omfattas av hemförsäkring med särskilt tillägg för bostadsrätt. Underlåtelse i detta avseende medför att medlemmen ikläder sig direkt ansvar för den kostnad som föreningen kan komma att orsakas till följd av medlemmens bristande försäkringsskydd.
- § 35 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.