

Bostadsrättsföreningen

Adelsö 2

Stadgar 2014-05-26

**Stadgar  
för  
Bostadsrättsföreningen Adelsö 2  
i Stockholms Län  
2014-05-26**

**FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

**§ 1**

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Adelsö 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**MEDLEMSKAP**

**§ 2**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt till bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap.

**§ 3**

Frågan om att anta en medlem avgöres av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt senast inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

**INSATS OCH AVGIFTER**

**§ 4**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, t ex extra förrådsutrymmen, bestämes särskilda avgifter/villkor av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift uppgår till det belopp som bestäms av förvaltningsavtalet

mellan föreningen och förvaltaren, dock högst till det pris som svarar mot skäligen självkostnad för tjänsten.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## **ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **§ 5**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **ÖVERLÅTELSEAVTALET**

### **§ 6**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

### **§ 7**

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten, endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i 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 säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **§ 8**

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

### **§ 9**

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

### **§ 10**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller icke vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen. Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 11**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även till lägenheten hörande vindsförråd och matkällare. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

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 ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- 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 stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- målning av vattenfyllda radiatorer
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- fönsterventiler och ventilationsdon 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 samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- vitvaror, sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- kranar och avstängningsventiler
- av bostadsrättshavaren installerad tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

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

- vitvaror
- kranar och avstängningsventiler
- av bostadsrättshavaren installerad diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- eventuell köksfläkt med fläkt måste ha kolfilter och får ej kopplas till ventilationskanalen.

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 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.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

## **§ 12**

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändringar av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

## **§ 13**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta att allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han

skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet, är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### **§ 14**

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

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.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

En bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra olägenheter för föreningen, medlem eller hyresgäst i föreningen.

#### **§ 17**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än boende.

#### **§ 18**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar från förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. Om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17: e
4. Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till andra hand, genom vårdslöshet är vållande till 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 upplåts till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma punkt åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilket till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

### § 19

Uppsägning som avses i § 18 p 2, 3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren att efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 18 p 2 inte heller ske, om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

### § 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 p 1-3 eller 5-7 men sker rättelse, innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 18 p 1 eller 7 eller inom två månader vad avser § 18 p 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 18 p 2 och sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### § 21

Är nyttjanderätten enligt § 18 p 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 12: e vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter 14 vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

## **§ 22**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 p 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av § 21. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 18 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

## **§ 23**

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

## **§ 24**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningen begäras förordnas av tingsrätten.

## **STYRELSE OCH REVISORER**

### **§ 25**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

### **§ 26**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år och avgår växelvis med halva antalet varje år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Ordförande väljs genom särskilt val på ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person, som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

### **§ 27**

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför 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, dock fordras för giltigt beslut enhälligt när för beslutsförhöret minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

### **§ 28**



Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före 15 april varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### **§ 29**

Styrelsen eller firmatecknare får icke utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- och ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning. En revisor skall delta i besiktningen.

#### **§ 30**

Revisorerna skall vara minst en samt minst en suppleant. Revisor och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statliga bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

#### **§ 31**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast en månad efter att de fått erforderliga handlingar. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

### **FÖRENINGSTÄMMA**

#### **§ 32**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

#### **§ 33**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

#### **§ 34**

Extra föreningsstämma skall 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.

#### **§ 35**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans 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 revisorers berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33
18. Stämman avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### **§ 36**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Kallelsen skall anslås på föreningens anslagstavlor i respektive portar senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

### **§ 37**

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### **§ 38**

För vissa beslut erfordras enligt Bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämma och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

### **§ 39**

Det justerade protokollet från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **FONDER**

### **§ 40**

Inom föreningen skall bildas underhållsfond.

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

Styrelsen ges rätt att besluta om avsättning till underhållsfond vid uppkommet överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet. Underhållsfondens storlek skall balanseras så att framtida underhållskostnader kan hållas på en sådan nivå att framtida andelavgifter kan hållas på en rimlig kostnadsnivå

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### **§ 41**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **ORDNINGSREGLER**

### **§ 42**

Styrelsen äger besluta om för föreningen gällande ordningsregler.

## **ÖVRIGT**

### **§ 43**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2013-05-22 samt 2014-05-26.