

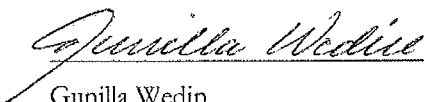
851 81 Sundsvall  
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40  
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

2007-10-31



Gunilla Wedin

### **§1 Föreningens firma**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Arcturus 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

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

### **§2 Föreningens säte**

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### **§3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan beviljas den till vilken föreningen upplåter bostadsrätt eller den som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet. En kommun eller ett landsting, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får inte vägras inträde i föreningen.

Annan juridisk person än kommun eller landsting får dock vägras inträde i föreningen såvida inte ansökan grundas på upplåtelse eller övertagande av lokal.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandes bevittnade namnunderskrift.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Styrelsen avgör fråga om att antaga medlem.

Om övergång av bostadsrätt stadgas §§ 24-27 nedan.

### **§4 Föreningsfrågor**

Föreningens organ är:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer

Att denna kopia överensstämmer med originalet intygas härmed.

Thomas Gewert

### **§5 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden  
1 januari - 31 december

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **§6 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelse eller revisor finner skäl därtill eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

### **§7 Kallelse till stämma m m**

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Skriftlig kallelse skall dock alltid användas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. Ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivits i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
  - a) föreningens försättande i likvidation eller
  - b) föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

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

### **§8 Motionsrätt**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen två veckor före stämma.

### **§9 Röstning, ombud och biträde**

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlems make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

#### **§10 Dagordning**

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. upprättande av röstlängd
3. fastställande av dagordningen
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse
8. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. fråga om arvoden
12. val av styrelseledamöter och suppleanter
13. val av revisorer och suppleant
14. övriga anmälda ärenden. På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

#### **§11 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre högst fem ledamöter med lägst en och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väjs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hålles under andra räkenskapsåret efter valet.

#### **§12 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

#### **§13 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

#### **§14 Underhållsplan**

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

### §15 Avyttring, till- eller ombyggnad

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

### §16 Besiktning

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

### §17 Revisorer

En revisor och suppleant för denne utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisors åligger:

1. Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
2. Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisorisberättelse.

### §18 Avgifter till föreningen

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållig eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelsen får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

### §19 Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Föreningens fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar av lägst 0,3% av anskaffningskostnader för föreningens fastighet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **§20 Protokoll**

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. om omröstning skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämma skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

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

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

## **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

### **§21 Upplåtelse**

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för länsstyrelsen registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrätthavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

### **§22 Övergång av bostadsrätt**

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4§ bostadsrättslagen.

### **§23**

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### §24

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavare make får maken inte vägras medlemskap i föreningen.

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpling om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavare närstående person som varaktigt sammanbodde med honom.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

#### §25

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

#### §26 Bostadsrättshavare rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenhet med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats/mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavare är också skyldig följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatsen/marken.

Till det inre räknas:

Rummens väggar, golv och tak;

Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhöriga lägenhet;

Glas i fönster och dörrar;

Lägenhets ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavare svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavare svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenhet med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavare endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenhet eller som där utfört arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenhet.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsätgard, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavare skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningen fastighet, som berör bostadsrättshavare lägenhet.

#### §27

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenhet utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för föreningens fastighet eller annan medlem.

#### §28

Bostadsrättshavare är skyldig att när han använder lägenhet iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 27§ tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavare vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenhet.

#### §29

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenhet när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

#### §30

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen gett sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavare ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte haft tillfälle att använda lägenhet och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavare har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller landstings krävs det för tillstånd till upplåtelsen i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsen samtycke krävs inte, om lägenhet är avsedd för permanent boende och innehas av kommun eller landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.



**§31**

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

**§32**

Bostadsrättshavare får inte använda lägenhet 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.

**§33**

Om bostadsrättshavare inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenhet får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenhet tillträtts med styrelsen medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

**§34**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätt 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 bostadsrätt till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

**§35 Förverkandeanledningar**

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

1. om bostadsrättshavare dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavare utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
3. om lägenhet används i strid med 32§ eller 33§,
4. om bostadsrättshavare eller den, som lägenhet upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenhet eller om bostadsrättshavare genom att inte utan skäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenhet bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenhet på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare eller den, som lägenhet upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 29§ vid

- lägenhet begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenhet enligt 30§ och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
  7. om bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
  8. om lägenhet helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller om lägenhet används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses 36§ 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavare är en kommun eller en landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-7 får ske endast om om bostadsrättshavare låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ 2 inte heller ske om bostadsrättshavare efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### §36 Förfarande vid förverkande

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36§ första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavare inte därefter skiljas från lägenhet på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavare till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 36§ första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 36§ 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenhet på grund av förhållande som avses i 36§ 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

### §37

Är nyttjanderätten enligt 36§ 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenhet, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

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

#### **§38**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 36§ första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 38§. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i 36§ 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.

#### **§39 Offentlig auktion**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i 36§, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

#### **§40 Upplösning**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

#### **§41**

I allt varom här ej stadgats gäller bostadsrättslagen (1991:614).