

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Skörden Nr 165 i Stockholm

FRIMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skörden 165 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysiskt person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte

bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4 §

Insats, årsavgift och i förkommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst en 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse av pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, 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; bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla målning förutom målning av ytterdörrens ytersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummen alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglass och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- och altandörr
- trall till balkong

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmatur
- vitvaror
- sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svara bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning samt även att avrinning för dagvatten inte

hindras. Underhåll av balkonger sker genom föreningens försorg.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättsinnehavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättsinnehavare svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

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

9 §

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på fackmannamässigt sätt.

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar och för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att för att bevara sundhet, ordning och

gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iakttagas av den som hör hans hushåll eller gästas honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12 §

En bostadsrättsinnehavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

13 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

- bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenhet om han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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 bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad parter eller sambo till medlem samt närstående som varaktig sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i föreningen teckna föreningens firma.

Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

avseende sin bostadsrättslägenhet.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftlagen.

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderhalvår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingarna i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga

för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkten styrelsen bestämmer.

29 §

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.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor före och senast två veckor före samtliga föreningsstämmor.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållist.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**37 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER**38 §**

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt plan.

VINST**39 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**40 §**

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

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har angivits vid extra föreningsstämma den 2018-05-19