

30/9.05

# STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Antennen

## FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Antennen.

### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta bostäder för permanent boende eller andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättshavare.

### § 3

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### § 4

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

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Den som en bostadsrätt har 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. Den som har förvärvat en 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. Finns det efter förvärvet i andra fall än vad som anges ovan avseende makar och sambor flera andelar i bostadsrätten får medlemskap vägras om andelsägare inte är bosatt i bostadsrättslägenheten.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen. En juridisk person får vägras inträde i föreningen. Ansökan om medlemskap i föreningen skall ske skriftligen till och prövas av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall meddela beslut senast 30 dagar efter det att ansökan ingivits eller så snart ske kan.

## § 5

Bostadsrättshavare äger att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall snarast därefter till styrelsen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag och till vem som överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress samt bifogas ett exemplar av eller bestyrkt kopia av fångeshandling.

## § 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denna innehar bostadsrätt. En medlem som upphört vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att denna får kvarstå som medlem.

## INSATS OCH AVGIFTER

### § 7

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut av föreningsstämma avfordras särskilt tillskott som skall beräknas efter bostadsrättens andelsvärde.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 8

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat: egna installationer, rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten, ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten, ytter- och innerdörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Föreningen svarar för reparationer av stamledningar/golvbrunnar, svagströmsanläggningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller altan samt underhåll av till dem hörande trästycken.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

#### § 9

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

#### § 10

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

#### § 11

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och 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 behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### § 12

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

### § 13

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

### § 14

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

### § 15

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. 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 fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

### § 16

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

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

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

## § 17

Bostadsrättshavare är skyldig att tillhandahålla styrelsen de uppgifter som behövs för att styrelsen skall kunna föra korrekta medlems- och lägenhetsförteckningar.

## STYRELSE OCH REVISORER

## § 18

Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter jämte högst två suppleanter, allt eftersom föreningen för varje år beslutar. Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kan återväljas. Icke medlem kan väljas till styrelseledamot och suppleant.

## § 19

Styrelsen konstituerar sig själv. Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöterna äger sinsemellan fördela uppgifterna som de anser lämpligt. 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

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

## § 20

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans medgivande avhända föreningens fasta egendom eller inteckna och belåna sådan egendom. Styrelsen äger uppdra åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.

## § 21

Styrelsen skall avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning. Styrelsen skall upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret. Styrelsen skall minst en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret. Styrelsen skall senast sju kalenderdagar före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## § 22

En revisor jämte suppleant – vilka inte behöver vara medlemmar - utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie stämma framlägga revisionsberättelse.

## RÄKENSKAPSÅR

### § 23

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### § 24

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner så påkallat och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

### § 25

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet eller genom skriftligt meddelande till medlemmarna. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Anslagen skall uppsättas och skriftliga kallelser lämnas senast två veckor och tidigast fyra veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### § 26

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fyra veckor före stämman.

### § 27

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Öppnande av stämman.
- b) Godkännande av dagordning.
- c) Val av ordförande vid stämman.
- d) Utseende av protokollförare.
- e) Utseende av justeringsmän.
- f) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar utgörande röstlängd.
- g) Fråga om kallelsen till stämman skett i behörig ordning.
- h) Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning.

- i) Föredragning av revisorns berättelse
- j) Fastställande av balans- och resultaträkning.
- k) Fråga om disposition av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- m) Fråga om arvoden.
- n) Fastställande av budget och årsavgift.
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- p) Val av revisor och suppleant.
- q) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämman skall förekomma endast de ärenden för vilken stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen. Intill dess att ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande, eller vid förfall av denne, av annan närvarande styrelseledamot.

#### § 28

Vid föreningsstämman fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämman vara hos styrelsen tillgängligt.

#### § 29

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans en röst. Medlem må låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem och förete skriftlig fullmakt. Bostadsrättshavare, bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening som biträds av ordföranden. De fall – bland annat frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

### OM FONDER OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

#### § 30

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

#### § 31

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### § 32

Meddelande till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

### § 33

I allt som ej stadgats härom gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har blivit antagna på ordinarie föreningsstämma 2002-11-09.

\_\_\_\_\_  
Per Schönning

\_\_\_\_\_  
Marie Ekstrand

\_\_\_\_\_  
Per Westerberg