

2018022201809

REVIDERADE
S T A D G A R
2018

STADGAR

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i sitt hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

När en bostadsrätt eller andel därav överlåtits till en ny ägare, får denne utöva bostadsrätten och bebo lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 6

Medlemskap i föreningen kan av styrelsen beviljas fysisk eller juridisk person, som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

Medlem, som är fysisk person, ska stadigvarande vara bosatt i föreningens hus. Om upplåtelse i andra hand (s.k. andrahandsuthyrning) stadgas i § 31.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus ska, innan medlemskap medges, till styrelsen avge skriftlig förklaring om avsikten med förvärvet och anmäla vem som ska bebo den till bostadsrätten hörande lägenheten. Juridisk person får upplåta sin lägenhet till någon i hans tjänst, som stadigvarande ska bebo lägenheten. Den, till vilken sådan upplåtelse sker, ska befullmäktigas att i alla avseenden företräda den juridiska personen i ärenden som rör föreningens angelägenheter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

§ 7

Den som säljer en bostadsrätt ska lämna en avskrift av överlåtelsehandlingen till styrelsen. Säljaren ska därvid uppge tidpunkten för överlåtelsen och tillträdet om detta inte framgår av överlåtelsehandlingen. Motsvarande ska gälla vid byte samt arv och gåva.

Överlåtelsen är ogiltig om förvärvaren av en bostadsrätt inte antas som medlem i föreningen.

Ansökan om inträde i föreningen liksom anmälan om utträde ur densamma ska ske skriftligen hos styrelsen.

AVGIFTER MM

§ 8

Medlem ska betala dels en avgift till föreningen i form av en insats (i tidigare stadgar benämnd grundavgift) när bostadsrätt upplåts till honom eller henne och dels årsavgift.

Årsavgift för den löpande verksamheten samt i förekommande fall insats och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till dessas andelstal i föreningen och erläggs på sätt som styrelsen bestämmer.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Insats, upplåtelseavgift, andrahandsupplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uttas efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gällde enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) (nedan kallat "basbeloppet") när styrelsen underrättades om andrahandsuthyrningen (varvid om lägenhet upplåts under del av år den högsta tillåtna avgiften beräknas efter det antal hela månader som lägenheten är uthyrd). Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgift till högst 1,5 % av det basbelopp som gällde när styrelsen underrättades om överlåtelsen respektive pantsättningen. Andrahandsupplåtelseavgift ska betalas av upplåtaren, överlåtelseavgiften av överlåtaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÖVERSKOTT

§ 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhåll) ska göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde för räkenskapsåret.

Eventuellt överskott, som kan uppstå i föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning eller, efter beslut på ordinarie föreningsstämma, utdelas till medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

§ 10

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie årsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Till styrelseledamot får väljas även företrädare för juridisk person, som är medlem i föreningen. Företrädaren ska befullmäktigas att i alla avseenden företräda den juridiska personen i ärenden som rör medlemskapet i föreningen.

Valbar är endast den, som är bosatt i föreningens hus.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på sätt styrelsen bestämmer.

§ 12

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, som undertecknas av sekreteraren och justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnad. Styrelsen äger emellertid belåna och inteckna sådan egendom.

§ 15

Styrelsen ska föra medlems- och lägenhetsförteckning, Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 16

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkningar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

§ 17

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna ska vara auktoriserad revisor.

§ 18

Revisorerna åligger att:

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

§ 19

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förslag över av revisorerna ev. gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 20

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas då styrelsen eller - senast inom fyra veckor - då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus och ska ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i huset ska skriftligen kallas/meddelas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress. Föreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

§ 21

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 22

På ordinarie stämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Fastställande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar)
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan om av styrelsen utsedd protokollförare
6. Val av justeringsmän
7. Fråga om huruvida stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkningar
11. Fråga om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelse och styrelsesuppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Övriga stadgeenligt (§ 21) anmälda ärenden
19. Avslutande

§ 23

På extra stämma får förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 24

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

Röstberättigad är endast medlem, som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Medlem, som är juridisk person, får låta sig företrädas genom fullmakt av den som stadigvarande bebod den med dess bostadsrätt förenade lägenheten.

Ombud får inte företräda flera än en medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

§ 25

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i BrL.

§ 26

Protokoll som har upprättats vid föreningsstämma ska vara tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen senast tre veckor efter stämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 27

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och till denna hörande förråd i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
8. målning av radiatorer och värmeledningar
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
12. eldstäder och braskaminer
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

Bostadsrättshavaren svarar emellertid inte för underhållet av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för underhållet av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Med avseende på balkong mot gatan svarar dock föreningen för snöröjning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om han eller hon brustit i den omsorg och tillsyn han eller hon bort iaktta. Detta stycke har motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 28. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. Bostadsrättshavare är skyldig att inför arbeten i lägenheten ta del av tillgängliga ritningar och annan byggnadsteknisk dokumentation.

§ 28

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, eller
3. annan avsevärd förändring av lägenheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att främja sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han eller hon ska rätta sig efter de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Han eller hon ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 27 § femte stycket.

Föremål, som är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte förvaras i eller införas i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete under föreningens underhållsansvar eller vid tvångsförsäljning av bostadsrätten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

§ 31

Bostadsrätthavare får inte utan styrelsens samtycke upplåta hela sin lägenhet i andra hand. Ansökan om sådant samtycke ska med angivande av hyrestid och övriga villkor skriftligen inges till styrelsen i god tid före hyrestidens början.

Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§ 32

Bostadsrätthavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 33

Bostadsrätthavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, kan enligt BrL förverkas bl.a. om:

- bostadsrätthavaren dröjer med inbetalning av avgift för den löpande verksamheten (se § 8)
- bostadsrätthavaren utan samtycke upplåter sin lägenhet
- lägenheten används i strid med §§ 31 eller 32
- bostadsrätthavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom underlåtenhet att utan oskadligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrätthavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte visar giltig anledning härtill
- bostadsrätthavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella tjänster mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket får ske endast om bostadsrätthavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål eller uppenbart gjort sig skyldig till kriminellt beteende.

Uppsägs bostadsrätthavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 35

Har bostadsrätthavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrätthavaren svarar för blivit åtgärdade.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅNGAREN 5

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 36

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

§ 37

I allt som inte ovan stadgas gäller bostadsrättslagen (1991:614) ("BrL").

201802201818