

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Backen nr 3
Org nr: 716417-6583

§ 1 Ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Backen nr 3. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna att nyttja utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen kallas bostadsrätt och innehavare av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3 Antagande av medlem

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4 Avgifter m m

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman. Månadsavgiften (1/12 av årsavgiften) ska vara föreningen tillhanda första vardagen i varje kalendermånad om inte styrelsen beslutar annat. Löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att ingå i bostadsrättshavarnas månadsavgift, liksom i förekommande fall konsumtionsavgifter som kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt en påminnelseavgift om 100 kr per utskickad påminnelse.

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 underrättelse om överlåtelse respektive pantsättning.

Överlåtelseavgiften vid försäljning av lägenhet är en administrativ avgift till föreningen för bl a syn av lägenheten, kontakt med mäklare, bank telefon, blanketter m.m. Avgiftens storlek fastställs årligen på föreningens årsstämma.

Förvärvaren betalar överlåtelseavgiften. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 5 Överlåtelse

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna en skriftlig anmälan med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap med de villkor som stadgarna anger.

§ 6 Avtal om överlåtelse

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7 Medlemskap – förbehåll.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne/denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han/hon antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8. Medlemskap vägras

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make/maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska 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 ska tillämpas.

§ 9 Överlåtelse/bodelning, arv etc.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10 Ej antagen medlem

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§ 7 och 9.

Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 11 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrätthavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligt hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§ 12 Vård av lägenhet

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen som förråd och uteplatser i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens;

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, glas, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- ledningar för vatten, avlopp och el till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. I fråga om stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för o m lägenhetens undercentral (säkringsskåp)
- ventiler och luftinsläpp endast målning
- elradiatorer
- brandvarnare
- golvvärme

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

inredning och belysningsarmatur

vitvaror och sanitetsporslin

klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås

tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

kranar och avstängningsventiler

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bl a

vitvaror

köksfläkt

rensning av vattenlås

diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

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

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Om bostadsrätten är försedd med balkong ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning samt se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 13 Förändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten och avlopp eller värme samt bärande konstruktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålles.

§ 14. Ordningsföreskrifter

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enl. § 12 tredje stycket.

§ 15. Tillträde till lägenhet

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan förordnas om handräckning.

§ 16. Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 17. Inhysning av utomstående

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

§ 18. Förbehåll

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 19. Nyttjanderätt, förverkad

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning om:

1. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
2. lägenheten används i strid med §§ 17 och 18.
3. bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
4. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 14 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
5. i strid med § 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt ursäkt.

6. bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån, för vilket föreningen lämnat säkerhet enligt § 27 andra stycket.
7. lägenheten helt eller till väsentlig del utnyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 1, 2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20 Nyttjanderätt, rättelse

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-2 eller 4-6 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 uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 3 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21 Nyttjanderätt, förverkad avgift

Nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med årsavgift/månadsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmål skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen.

§ 22 Uppsägning

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 3-5 eller 7 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 21. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än i § 19 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23 Försäljning, exekutiv

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19 ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljning får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

§ 24 Styrelse

Styrelsen består av tre till fem ledamöter och två ersättare. Styrelseledamöter och ersättare väljs vid ordinarie stämma. Mandattiden är två år för ledamot och ett år för ersättare. Första gången val äger rum ska två ledamöter väljas på två år och en på ett år. Till styrelsemedlem kan väljas make till medlem och även närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Stämman väljer ordförande på ett år bland styrelsens medlemmar. I övrigt konstituerar sig styrelsen själv.

§ 25 Styrelse, beslutsföret/säte.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 26 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01 01 – 12 31.

Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 27. Styrelse/firmatecknare – förbehåll

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28 Besiktning av fastigheter

Styrelsen har att minst vartannat år besiktiga föreningens fastigheter. Iakttagelser av särskild betydelse redovisas i förvaltningsberättelsen.

§ 29 Revisorer

Revisorerna ska vara två jämte en ersättare.

Revisorer och ersättare väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma hållits.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska förekomma till behandling.

§ 30 Årsmöte

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 31 Årsmöte, extra

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen hos styrelsen begärt det med angivande av ärende som önskas behandlas.

§ 32 Ärende väckt av medlem

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex veckor före stämman.

§ 33 Årsmöte – dagordning –

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Val av två justeringspersoner tillika kontrollanter och rösträknare vid val
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlysts
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om överlåtelseavgiftens storlek
14. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1–6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

§ 34 Kallelse till årsmöte/föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enl. § 32 ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma kan ske tidigast sex veckor före stämman. Övriga meddelanden lämnas genom utdelning eller anslag i husen.

§ 35 Årsmöte/föreningsstämma – rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst.

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

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen såsom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

§ 36 Fonder

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll. Här avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,5 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.
2. Dispositionsfond. Hit överförs överskott från föreningens verksamhet.

§ 37 Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

§ 38 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§ 39 Tolkning

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