

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan (org. nr. 769610-6025)

Antagna på ordinarie stämma 2014-05-26 samt på extra stämma 2014-12-03

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall, lokaler till nyttjande utan begränsningar i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

§ 3 Definition av grundläggande begrepp

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 Upplåtelse av bostadsrätt

En bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 Bostadsrättslag(1991:614) Bostadsrättshavare äger rätt att fritt, till fysisk person 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. I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges, liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall, upplåtelseavgift.

§ 5 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap Bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex(6) månader från uppmaningen, visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap Bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre(3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex(6) månader från uppmaningen, visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning, enligt 8 kap, Bostadsrättslagen.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått, hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser gentemot föreningen.

§ 6 Medlemskap

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person vid upplåtelse av bostadsrätt i föreningens fastighet.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer och adress anges. Styrkt kopia av överlåtelsehandlingarna skall bifogas ansökan.

Därutöver måste den som ansöker om medlemskap i föreningen visa för styrelsen att det är troligt att han/hon klarar av att hantera de ekonomiska förpliktelser (i huvudsak årsavgiften) som medlemskapet innebär. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning. Om styrelsen finner det önskvärt kan den kräva att en borgensman går in och garanterar att årsavgiften betalas eller att den som söker inträde ställer en deposition av ett årsbelopp som säkerhet, utöver månadsavgiften.

Den till vilken en lägenhet övergått, får tillträde till lägenheten endast om han/hon beviljats medlemskap i föreningen.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör. Den som är minderårig eller försatt i konkurs, kan inte antas som medlem.

Ansökan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ 7 Insats, avgifter mm

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften beräknas i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna ger täckning för föreningens kostnader samt avsättningar. Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Ändring av insats måste beslutas av en föreningsstämma.

Om inte styrelsen beslutat annat, äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en **överlåtelseavgift** som skall betalas av **förvärvaren** och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv(2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag(1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om styrelsen inte beslutat annat, äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en **pantsättningsavgift** som skall **betalas av bostadsrättshavaren**(pansättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en(1) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättats om pantsättningen.

Avgift för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10 procent årligen av gällande

prisbasbelopp och betalas av **bostadsrättshavaren**. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavaren betala årsavgiften i förskott, fördelat på månad. Betalning skall ske senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Bostadsrättshavaren betalar även påminnelseavgift och i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

För tillkommande nyttigheter som nyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, förrådsutrymme, garage eller dyl. utgår särskild ersättning som beslutas av styrelsen.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 8 Styrelse

Föreningens angelägenheter skall förvaltas av en styrelse, vars uppgifter är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra intressen sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant kan omväljjas. Styrelsen består av minst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelsen har rätt att adjungera medlemmar. För att styrelsen skall vara beslutsför, måste minst hälften av ledamöterna eller dess suppleanter närvara.

Styrelsen får inte besluta om rivning eller om andra väsentliga förändringar av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Protokollen justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknat i protokollet.

För de fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden, skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Firmateckning

Firman tecknas av den eller de som styrelsen utser.

§ 10 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, en auktoriserad revisor eller auktoriserat revisorsbolag.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar årligen till ordinarie föreningsstämma. Om styrelsen finner behov av, kan kallelse till extra föreningsstämma skickas ut under räkenskapsåret. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev via posten,

§ 13 Dagordning vid föreningsstämma

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller vid dennes förfall, annan person som styrelsen utser.

Vid ordinarie föreningsstämma skall till behandling förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 4) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- 5) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse.
- 7) Beslut:
 - a) Fastställande av resultat och balansräkning
 - b) Resultatdisposition
- 8) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 9) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
- 10) Ärenden som hänskjutits till stämman av styrelsen eller motioner som inkommit från enskild medlem.
- 11) Val av styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer
- 12) Val av valberedning
- 13) Annat ärende som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
- 14) Stämmans avslutande.

§ 14 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem som innehar en bostadsrätt, **en röst**. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de **en röst** gemensamt.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det datum den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut på stämman tas med enkel majoritet av de närvarande medlemmarna.

§ 15 Stadgeändringar

Föreningsstämman beslutar om ändringar i stadgarna. Detta görs genom godkännande vid två på varandra följande stämmor, ordinarie eller extra, med minst sex månaders mellanrum.

§ 16 Underhåll

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus samt årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhåll av föreningens hus samt för varje år, besiktiga föreningens egendom.

Avsättning för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 17 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan han inrymmer i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar, även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv har vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller

ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 18 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheterna när det behövs för tillsyn enligt stadgar eller för att utföra arbete som föreningen enligt lagar och förordningar ansvarar för. Bostadsrättshavaren skall i skälig tid informeras om planerat besök. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Vid tvångsförsäljning enligt kap 8 bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 19 Uthyrning av bostadsrätten av bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren får fritt hyra ut sin bostadsrätt under en tid som understiger sex månader, men måste meddela detta skriftligen till styrelsen. Detta meddelande skall vara undertecknat av bostadsrättshavaren samt innehålla kontaktuppgifter till hyrestagaren.

Den bostadsrättshavare som vill hyra ut sin bostadsrätt i en sammanhängande period mer än sex månader måste få styrelsens medgivande. Bostadsrättshavaren söker detta medgivande skriftligen och skall vara försedd med hans/hennes underskrift samt namn på den/dem som skall stå som hyrestagare. Styrelsen skall underrätta bostadsrättshavaren skriftligen om sitt beslut samt datumet då beslutet togs.

Styrelsen får besluta att begära att bostadsrättshavaren bryter hyreskontraktet med omedelbar verkan (oavsett kontraktets tidsgräns) om den finner att hyrestagarens agerande har skadat föreningen.

§ 20 Ändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa vissa 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 ett fackmannamässigt sätt.

Väsentlig förändring utgör alltid åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar.

§ 21 Förverkande av nyttjanderätten

Vid brott mot gällande stadgar, upprepat störande beteende mot övriga bostadsrättshavare eller andra olägenheter som påverkar fastigheten eller dess hyresgäster negativt tar föreningens styrelse beslut om skriftlig rättelse. Om så inte sker trots anmodan beslutar styrelsen om process för avhysning.

Ytterligare skäl till förverkande av nyttjanderätt är om bostadsrättshavaren dröjer med inbetalning av stadgad avgift mer än en månad efter den period som föreningen förmanat honom/henne att fullfölja sin betalningsskyldighet vid sen inbetalning.

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

§ 22 Meddelande till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag, skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas postboxar.

§23 Upplösning av föreningen

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