

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUPITER

### § 1 Föreningens firma

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Jupiter.

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Älmhults kommun, Kronobergs län.

### § 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

### § 5 Rätt till medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Föreningen godtar fysisk och juridisk person som medlem.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

## **§ 6 Rätt att utöva bostadsrätten**

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med den som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

## **§ 7 Familjerättsliga förvärv**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **§ 8 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenheternas andelstal, kommer att bära sin del av föreningens driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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 förordningen om inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, vatten, renhållning, elektrisk ström, tv, bredband eller telefoni ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

## **§ 9 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätt upplåts för första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren, säljaren, ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut av bostadsrättshavaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## **§ 10 Avsättning och användning av årsvinst**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av det totala taxeringsvärdet.

Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet eller balanseras i ny räkning.

## **§ 11 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 12 Konstituering och beslutsförhet**

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

## **§ 13 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

## **§ 14 Förvaltning**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärd eller förvaltningsorganisation behöver inte vara medlem i föreningen. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

## **§ 15 Avyttring**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

## **§ 16 Styrelsens åligganden**

Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

Att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret,

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## **§ 17 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 18 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 19 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fyra veckor före ordinarie stämma.

## **§ 20 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Stämmans öppnande
- b) Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträde samt röstlängd
- c) Val av ordförande vid stämman
- d) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- e) Val av en eller två justeringsmän
- f) Fråga om kallelse till stämman blivit utlyst i behörig ordning
- g) Fastställande av dagordning
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- i) Föredragning av revisorns revisionsberättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- k) Beslut om ansvarsfrihet för strelsens ledamöter
- l) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- m) Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
- n) Beslut om antalet styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorsuppleanter som ska väljas
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Övriga anmälda ärenden vilka angivits i kallelsen till densamma
- s) Stämmans avslutande

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

## **§ 21 Stämmoprotokoll**

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## **§ 22 Röstning, ombud och biträde**

Vid föreningsstämman är varje bostadsrätt förenad med en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordförande.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstöversikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

## **§ 23 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varom insats och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelsen av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas, ska även den anges.

## **§ 24 Överlåtelse**

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet.

## **§ 25 Avsägelse av bostadsrätt**

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## § 26 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren 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:

- rummets väggar, golv, tak och för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av ytterdörrar och ytterfönster bågar och karmar, målning av radiatorer, vattenarmaturer, ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

Föreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Föreningen ansvarar för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönsterreparationer.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar honom eller henne av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## § 27 Förändring och ingrepp i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten som omfattar;

-ingrepp i en bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## § 28 Sundhet, ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom eller henne själv iakttas även av dem för vilka han eller hon svarar enligt § 32.

### **§ 29 Föreningens tillträde**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

### **§ 30 Underhåll**

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

### **§ 31 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 30. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### **§ 32 Upplåtelse i andra hand**

Bostadsrättshavaren får med styrelsens skriftliga tillstånd upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand för självständigt brukande. Sker sådan upplåtelse svarar bostadsrättshavaren för sin hyresgäst gentemot föreningen i allt vad som rör bostadsrätten och begagnandet av gemensamma utrymmen och anordningar.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt första stycket.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

### **§ 33 Användning**

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan innebära men för föreningen eller annan medlem.

### **§ 34 Förverkande och uppsägning**

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmodat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen. Förfallodagen är den sista i månaden före den månad som avgiften avser.
3. Om lägenheten används i strid med § 33,



4. Om 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 skäligen dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 28 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. Om i strid med § 29 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,  
Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last, är av ringa betydelse.  
Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket, 2 eller 4-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.  
Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### § 35 Upplösning av föreningen

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

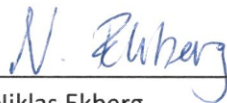
### § 36 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Att ovanstående stadgar har antagits vid föreningens årssammanträde den 19 Juni 2019 intygas,



Flavius Bude



Niklas Ekberg



Muhamed Slijepcevic



Agneta Söderholm