

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN

- §1 Namn, säte och ändamål
- §2 Medlemskap och överlåtelse
- §3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- §4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- §5 Bosättningskrav
- §6 Andelsägande
- §7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- §8 Årsavgiftens beräkning
- §9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- §10 Övriga avgifter
- §11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- §12 Föreningsstämma
- §13 Motioner
- §14 Extra föreningsstämma
- §15 Dagordning
- §16 Kallelse
- §17 Rösträtt
- §18 Ombud och biträde
- §19 Röstning
- §20 Jäv
- §21 Över- och underskott
- §22 Valberedning
- §23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- §24 Styrelsens sammansättning
- §25 Konstituering
- §26 Styrelsens protokoll
- §27 Beslutförhet och röstning
- §28 Beslut i vissa frågor
- §29 Firmateckning
- §30 Styrelsens åligganden
- §31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- §32 Räkenskapsår
- §33 Revisor
- §34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §35 Bostadsrättshavarens ansvar
- §36 Ytterligare installationer
- §37 Brand- och vattenledningsskador
- §38 Komplement
- §39 Felanmälan
- §40 Gemensam upprustning
- §41 Vanvård
- §42 Tillbyggnad
- §43 Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- §44 Användning av bostadsrätten
- §45 Sundhet, ordning och gott skick
- §46 Tillträdesrätt
- §47 Andrahandsuthyrning
- §48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- §49 Förverkandegrunder
- §50 Hinder för förverkande
- §51 Ersättning vid uppsägning
- §52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- §53 Meddelanden
- §54 Framtida underhåll
- §55 Upplösning, likvidation mm
- §56 Tolkning
- §57 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Isbjörnen, nedan kallad Föreningen. Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§2 Medlemskap och överlåtelse

En ny bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i Föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i Föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till Föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur Föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i Föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i Föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

§4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i Föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i Föreningen, om Föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till, vägras medlemskap i Föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har Föreningen rätt att vägra medlemskap.

För medlemskap i Föreningen gäller bosättning samt minimum tio procent (10 %) ägarandel i berörd bostadsrättslägenhet.

§6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i Föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma.

§8 Årsavgiftens beräkning

Insats och andelstal har fastställts av styrelsen vid bildandet av Föreningen. Årsavgiften fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal i den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av Föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av föreningsstämma beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

§9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en 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.

§10 Övriga avgifter

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

§11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro, bankgiro eller e-faktura. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

§12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 april och senast före juni månads utgång.

§13 Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång för att ärendet skall kunna beredas och anges i kallelsen.

§14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade.

§15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
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 arvode åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska, utöver punkterna 1 tom 7 (1-7) samt 18, förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

§16 Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller med e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

Kallelse skall dessutom anslås på lämplig plats inom Föreningens hus eller publiceras på hemsida.

§17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot Föreningen enligt dessa stadgar eller lag.

§18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i Föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot Föreningen
3. talan eller befrielse som avses i punkt 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot Föreningens intresse

§21 Över- och underskott

Över- eller underskott som kan uppstå i Föreningens verksamhet skall i bokslutet balanseras i ny räkning.

§22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvoden.

§23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med ingen eller högst tre (3) suppleanter. Om styrelsen består av ett jämnt antal ledamöter utses hälften på två (2) år och de övriga på ett (1) år. Vid ojämnt antal skall ledamöterna valda på ett år vara en mer än de som valts på två år. Suppleanterna väljs alltid på ett (1) år.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i Föreningens hus.

§25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutar annorlunda.

§26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av Föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§29 Firmateckning

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

§30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för Föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av Föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för Föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos Föreningen från tidpunkten från kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33 Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två ordinarie revisorer med högst två suppleanter. Minst en revisor skall vara godkänd revisor.

Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§36 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§38 Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till Föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som Föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§40 Gemensam upprustning

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

§41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har Föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§42 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, parabolantenner, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd och luftvärmepumpar får monteras endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Parabolantenner får ej monteras på husets utsida. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar. Parabolantenner etc. får ej monteras på husets utsida.

§43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§44 Användning av bostadsrätten

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

§45 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter Föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§46 Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar Föreningen tillträde till lägenheten, när Föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§47 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. 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.

§48 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för Föreningen eller annan medlem. Om antal personer i lägenheten utökas med en på lägenheten skriven boende skall detta anmälas till styrelsen.

FÖRVERKANDE

§49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och Föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för Föreningen eller någon medlem
- 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 huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som Föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska Föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan Föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§51 Ersättning vid uppsägning

Om Föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har Föreningen rätt till skadestånd.

§52 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§53 Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i Föreningens hus, på hemsida, e-post eller utdelning.

§54 Framtida underhåll

Inom Föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Styrelsen skall årligen uppdatera underhållsplanen för att trygga underhållet av Föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen göras enligt plan.

§55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om Föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

§57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften (1/2) av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§58 Övrigt

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen.

Stadgarna antogs 2003-04-01, reviderades 2006-04-26, 2007-03-21, 2007-05-10, 2014-04-24
2017-05-16, 2018-05-25.

Dessa stadgar har uppdaterats vid två (2) på varandra följande stämmor:
2023-05-25 samt 2023 06-14.

Vid ordinarie årsstämma 2023-05-25 godkändes aktuell version.
Vid extrastämma 2023-06-14 godkändes ovanstående stadgar som nu har trätt i kraft då två stämmor
givit sitt godkännande.

Södertälje 2023-06-14

  

 