

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Epsilon

Antagna 2017-09-25

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Epsilon** med org.nr 769633-5319 (" **Föreningen** ").

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Venngarn 1:79 (" **Fastigheten** "). Enligt gällande detaljplan är Fastigheten planlagd för bostäder. Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen enligt sådan upplåtelse kallas " **Bostadsrätt** " och medlem som innehar Bostadsrätt kallas " **Bostadsrättshavare** ".

Styrelsen har sitt säte i Sigtuna kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en Bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva Bostadsrätten endast om han har antagits till medlem i Föreningen. Förvärvare av Bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i Föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i Föreningen kan beviljas person som övertar Bostadsrätt i Föreningens hus eller som Föreningen upplåter Bostadsrätt till. Den som en Bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i Föreningen om Föreningen skäligen bör godta förvärvaren som Bostadsrättshavare.

4§

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk eller juridisk person som innehar Bostadsrätt i Föreningen till följd av upplåtelse från Föreningen alternativt fysisk eller juridisk person som övertar Bostadsrätt i Föreningens hus.

SÄRSKILDA VILLKOR

5§

En överlåtelse av Bostadsrätt är ogiltig om den som en Bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i Föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

6§

Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift, fastställs av styrelsen.

Föreningen finansieras genom att Bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen och, i förekommande fall, genom uthyrning av gemensamma utrymmen till tredje man. Årsavgifterna fördelas mellan Bostadsrätterna i förhållande till deras respektive andelstal. Vid fastställande av årsavgift ska styrelsen utgå ifrån att varje Bostadsrätt ska ha en årsavgift som motsvarar vad Bostadsrätten genererat i kostnader för Föreningen.

För alla Bostadsrätter kan, efter beslut av styrelsen, fastställas andelstal för drift- och underhållskostnader som avser gemensamma drift- och underhållskostnader.

7§

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut av Föreningen efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

8§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla Bostadsrätten i gott skick och svara för Bostadsrättens samtliga grundfunktioner samt det löpande och periodiska underhållet och omfattar sålunda bland annat:

- . (i) rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- . (ii) inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande Bostadsrätten;
- . (iii) ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation, till de delar dessa inte tjänar fler än en Bostadsrättslägenhet;

- . (iv) golvbrunnar;
- . (v) svagströmsanläggningar;
- . (vi) målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som inte tjänar fler än en Bostadsrättslägenhet;
- . (vii) elledningar från Bostadsrättslägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;
- . (viii) ventilationsanordningar i eldstäder med tillhörande rökgångar;
- . (ix) dörrar, glas och bågar i fönster, dock inte målning av yttersidorna av dörrar och fönster; samt
- . (x) i förekommande fall, fristående förråd som hör till Bostadsrättslägenheten. Om Bostadsrättslägenheten är utrustad med altan, takterrass eller balkong svarar Bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar av Bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättshavaren ska dock på egen bekostnad ansvara och underhålla eventuella egna installationer i lägenheten.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i Bostadsrättslägenheten, om dessa inte är väsentliga enligt nedan. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger Bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

10 §

När Bostadsrättshavaren använder Bostadsrättslägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som Föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av personer som hör till hushållet eller besöker honom eller henne liksom personer som inryms i lägenheten eller utför arbete i lägenheten för Bostadsrättshavarens räkning.

11 §

Företrädare för Föreningen har rätt att få komma in i Bostadsrättslägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som Föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När Bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning eller när Bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är Bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om Bostadsrättshavaren inte lämnar Föreningen tillträde till lägenheten kan styrelsen ansöka om handräckning.

12 §

En Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand utan godkännande från Föreningen.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda Bostadsrättslägenheten för annat ändamål än vad som beskrivs och är avsett i dessa stadgar.

14 §

Bostadsrätt kan i enlighet med dessa stadgar och Bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- (i) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift;
- (ii) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för Föreningen eller medlem;
- (iii) Bostadsrättslägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
- (iv) Bostadsrättshavaren, eller, den som Bostadsrättslägenheten 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 Fastigheten;
- (v) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om Bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en Bostadsrättshavare;
- (vi) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till Bostadsrättslägenheten utan att kunna visa giltig ursäkt för detta;
- (vii) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet enligt lag eller avtal och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs; samt
- (viii) Bostadsrättslägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger Bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att Föreningen i vissa fall ska anmoda Bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan Föreningen har rätt att säga upp Bostadsrätten. Sker rättelse kan Bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrättslägenheten.

15 §

Om Föreningen säger upp Bostadsrättshavaren för avflyttning har Föreningen rätt till ersättning för skada.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och lägst noll och högst två suppleanter vilka utses av föreningsstämman.

Valbara till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är medlem i Föreningen. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en tid om högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

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 biträds av ordföranden. När antalet närvarande styrelseledamöter är det lägsta antal vid vilket styrelsen kan vara beslutför, krävs enhällighet för giltigt beslut.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

20 §

Styrelsen ska i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin Bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i Föreningen.

23 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring till revisorernas eventuella anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång årligen och förläggas någon gång mellan 1 mars och 30 juni.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade enligt 32 § skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av det ärende eller de ärenden som önskas bli behandlat på den extra stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar Bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera Bostadsrätter har en röst per Bostadsrätt. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot Föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem får vara ombud. Ombud får företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val är den som har fått flest röster vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För att ett beslut om ändring av 18 §, 30 § och denna 32 § i dessa stadgar ska vara giltigt, krävs att den föreslagna ändringen av stadgarna, vid sidan av beslut på en föreningsstämma där Föreningens samtliga röstberättigade enat sig om beslutet, även biträds av röster motsvarande minst två tredjedelar av det angivna antalet röster på två på varandra följande stämmor.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i Föreningens Fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLL

36 §

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av Föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen låta besiktiga Föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av Föreningens hus. Föreningen ska hålla lägenheterna, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 8 § vilar på Bostadsrättshavarna. Det noteras att Föreningen ska tillhandahålla möbler vid upplåtelse tillfället. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för möblernas skick och utbyte som en följd av ålder och normal förslitning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

37 §

Om Föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.
