

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MONICA
Organisationsnummer 716438-8618

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen MONICA.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i SJÖBO.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr 16 §.

RÄKENSKAPSÅR

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

MEDLEMSKAP

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 9 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och betalas på tider som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

9 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Samtliga väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsetts.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom.

14 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, helst innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

15 §

Revisorerna skall vara två med minst en och högst två suppleanter. Samtliga väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma

Revisorer åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

17 §

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

18 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Öppnande.
- b) Godkännande av dagordningen.
- c) Val av ordförande för stämman.
- d) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisorernas berättelse.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisorer och suppleanter.
- o) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- p) Avslutande.

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

19 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

20 §

Vid föreningsstämma har varje medlem 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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Fullmakten gäller för mötet.

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

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

De fall om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

21 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller 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 arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

23 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem eller lagen om homosexuella sambor skall tillämpas.

24 §

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

25 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet.

ANSVARSFÖRDELNING BRF – BRH

BYGGNADSDEL m.m.	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Huset, förråd, carport			
Tegelfasad.	X		
Träfasad och gavlar.	X	X	Brf köper färgen och Brh utför målningen av träet.
Takpannor/gummiduk och underliggande konstruktion.	X		
Vinden.		X	Svarar för att det inte blir överbelastat.
Hängrännor, stuprör.	X	X	Brh utför rensning minst 2 ggr om året.
Plåt.	X	X	Brf köper färg till den Brh som vill måla.
Trappa.	X		
Krypgrund.	X		

Vatten och avlopp			
Avloppsledning/golvbrunnar/ klämringar/vattenlås.		X	Avloppsrensning inkl. golvbrunnar.
Kallvattenledningar.	X	X	Brf fram till vattenmätaren. Vattenmätaren tillhör kommunen. Brh är uppmärksam på eventuellt vattenläckage.
Varmvattenledningar.		X	Uppmärksam på eventuellt läckage.
Blandare/kranar/packningar.		X	
Vattenförbrukning.		X	Avläses och betalas.

Sanitär utrustning			
Badkar, VC-stol, tvättställ.		X	

El			
Elmätare skåp, på fasaden.	X	X	Mätaren tillhör elleverantören. Brh byte av säkringar.
Säkringsskåp i lägenheten.		X	
Belysning.		X	
Elledningar, strömbrytare.		X	Kunskap behövs eller elkunskap anlitas.
Elförbrukning.		X	Fjärravläses. Brh betalar.

Inredningssnickerier			
Skåp, lådor, garderober, badrumsskåp, diskbänk, kryddhylla, foder, lister, socklar, hatthylla, tvättbänk, etc.		X	
Gardinbeslag.		X	

Tak, väggar, dörrar, golv			
Innertak/innerväggar/golv, samt underliggande konstruktion och ytskikt.	X	X	Brh svarar för ytskikt t.ex. tapet/färg/parkett, tätskikt t.ex. gipsskiva/spånskiva
Innerdörrar med karmar.		X	
Låskista/handtag/beslag.		X	
Fuktisolerande skikt.		X	Skall finnas i bad- och våtrum. Utföras av behörig person.

Ytterdörrar			
Dörr, karm och foder.	X	X	Föreningen köper färgen till utsidan och Brh utför målningen.
Låscylinder/låskista/handtag/ beslag.		X	
Tätninglister.		X	
Glas i dörrar.		X	

Vitvaror			
Kyl- och frys.		X	Avrinningsunderlägg.
Köksfläkt.		X	Inkl. rengöring.
Tvättmaskin.		X	
Torktumlare.		X	
Spis/ugn.		X	
Diskmaskin.		X	Avrinningsunderlägg.

Fönster			
Fönsterbågar/karmar/glas.	X	X	Föreningen köper färgen till utsidan och Brh utför målningen. Glaset tillhör Brh.
Spanjolett inkl. handtag.		X	
Tätninglistor.		X	
Fönsterbänk.		X	

Förråd			
Fönsterbåge/karm/glas.	X	X	Föreningen köper färgen till utsidan och Brh utför målningen. Glaset tillhör Brh.
Spanjolett inkl. handtag.		X	
Tätninglistor.		X	
Innertak/innerväggar/golv, samt underliggande tätskikt.		X	Ytskikt t.ex. färg. Tätskikt t.ex. gipsskiva.
Dörr, karm och foder.	X	X	Föreningen köper färgen till utsidan och Brh utför målningen.
Låscylinder/låskista/handtag/ beslag.		X	

Värme och ventilation			
Rörledningar och radiatorer.		X	Inkl. ventiler/termostater.
Ventilationsfilter i köksfläkt.		X	Ev. byte och rengöring.
Värmepanna.	X	X	Brf svarar för funktion/driftstörningar. Brh utför filterrengöring minst 2 ggr per år samt byter filterduk vid behov. Rengöringen medför minskad elförbrukning.
Ventilationsdon och rör.		X	Rengöring 2 ggr per år för en effektivare ventilation. Var noga vid rengöringen så att inställningen ej rubbas.

Mark			
Häckar.		X	Brh har ansvaret för att växtlighet inte växer utanför den egna tomten. Häck mot gatan får vara högst 120 cm och man skall följa kommunens rekommendationer. Häck får inte vara högre än 2,5 meter.
Trädgårdsavfall.		X	Avfall, nedfallen vegetation eller annat får inte förvaras på gräsmatta, mot hus, under trappor, eller så att det samlar smuts/fukt och därmed förfular området.
Underhåll.		X	Utför de markarbeten som behövs på tomten. Gräset skall klippas regelbundet, ogräs rensas, träd och större buskar klippas och hållas i sådant skick att det inte stör grannar och blir en olägenhet för omgivningen. Utför den snöskottning som erfordras.

Övrigt			
Ringklocka.		X	
Sophämtning.		X	Brh betalar.
Brevlåda.		X	
Försäkring	X	X	Brf tecknar fastighetsförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Detta ingår i hyran. Brh tecknar hemförsäkring och betalar denna.
Garage/uterum/tillbyggnad.		X	Om man har för avsikt att bygga in carporten, bygga uterum eller göra en tillbyggnad t.ex. förråd/lekstuga så skall Brf kontaktas först. Sedan får Brh själv göra anmälan och söka eventuellt bygglov hos kommunen samt stå för bygglovs-/materialkostnaden.
Felanmälan.		X	Brh skall till Brf anmäla upptäckta fel på föreningens ansvarsområde.
Brandvarnare, brandsläckare, brandfilt		X	Underhålla.
Solceller		X	Den som vill montera upp solceller får göra detta. Solcellerna är Brh privata egendom och bekostas av denna. Alla kontakter, kostnader och eventuella tillstånd som behövs för detta åligger Brh att utföra. Det samma gäller för eventuella skador (även framöver) som kan uppstå på Brf:s ansvarsområde. Det åligger också Brh att informera mäklare och ny köpare om vad som gäller för solcellerna (se ovan) vid försäljning.
Kabel-TV.	X	X	Avgiften för grundutbudet ingår i hyran.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke

vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Ovanstående styckes första punkt äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

27 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga 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 själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 26 §.

Föremål som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

29 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

30 §

Bostadsrättshavare får ej 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 ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

31 §

Bostadsrätthavare 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.

32 §

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

33 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift en vecka efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. om lägenheten används i strid med 31 eller 32 §§.
4. om bostadsrätthavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand , genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt 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 bostadsrätthavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätthavare.
6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrätthavaren ej kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadsrätthavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrätthavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrätthavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

34 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrätthavarna efter lägenheternas grundavgifter.

35 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att dessa stadgar (ersätter de gamla från den 10 maj 1988, 11 juni 2003 och reviderade den 29 maj 2018 och 23 maj 2023) blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 23 maj 2023.


.....
Bengt H Nilsson


.....
Jörgen Nilsson