

Reviderade 2021

sid 1

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kungsfågeln.

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kungsfågeln.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens Säte

§3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Norrtälje.

§4.

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång. Se vidare §17.

Räkenskapsår

§5.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7-30/6.

Medlemskap

§6.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av Kap. 2 bostadsrättslagen. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§7.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Avgifter

§8.

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader

för den löpande verksamheten, samt för de i §9 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

§9.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

§10

Styrelsen kan bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs av ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden för ordinarie ledamöter kan vara 1 eller 2 år och för suppleant 1 år. Omval kan ske.

§11.

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av

fattade beslut fodras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§12.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

§13.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltning. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§14.

Utan förenings-stämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15.

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 räkenskaps-året.

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga Föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen

och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före den förenings stämman, på vilket årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast sex veckor innan ordinarie förenings stämman tillställa med lemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisorn åligger:

Att verkställa revisorn av förenings årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvällning samt

Att senast fyra veckor före ordinarie förenings stämman framlägga revisionsberättelse.

§16.

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits.

Föreningsstämma.

§17.

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång o m året vid tidpunkt som framgår

Av §4. Extra stämman hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till förenings medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom förenings hus.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast 4 veckor före ordinarie stämma och senast 2 veckor före extra stämman.

Det är möjligt att kallelse till alla stämmor ska utfärdas senast 2 veckor före stämman.

§18.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§19.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

A upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd

B Val av ordförande vid stämman.

C anmälan av protokollskrivare.

D Val av justeringsmän tillika rösträknare.

E Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

F Godkännande av dagordningen.

G Föredragning av styrelsens årsredovisning

H Föredragning av revisionsberättelsen.

I fastställande av resultat-och balansräkningen.

J Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

K fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

L Fråga om arvode.

M Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

N Val av styrelseledamöter och suppleanter.

O Val av revisor och suppleant.

P Val av valberedning.

Q Övriga ärenden. Vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och angivits i kallelse till den samma.

§20.

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. Ifråga om protokollets innehåll gäller:

- 1 att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- 2 att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- 3 att om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för med lemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

§21.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete

skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad slutet omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall-bland annat fråga om ändring av dessa stadgar- där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i §9, kap 16,19 och 23.

Bostadsrättslagen (1991:61499)

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.

§22.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§23.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av Föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrätthavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte beaktas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i §24 första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för den juridiska personens räkning.

§24.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att maken uppfyller sådant villkor.

Om en bostadsrätt övergår till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbor med bostadsrättsinnehavaren.

§ 24. Om förvärfv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärfvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 25.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärfv och förvärfvaren inte antagits till medlem, får föreningen anamma innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärfvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagande inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärfvarens räknning.

§ 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt.

§ 27.

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare.

Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Lägenhetsdörr:

Dörrblad, karm , foder

Låscylinder, låskistor och beslag

Handtag och beslag

Mekanisk ringklocka

Brevinkast

Namnskylt

Tättningslistor

Golv i lägenhet:

Ytbehandling, ytbeläggning och byte

Innerväggar:

Ytskikt, t.ex. tapeter, målning eller annan ytbeläggning

Innertak i lägenhet:

Ytbeläggning och ytbehandling

Fönster och fönsterdörren:

Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar

Fönsterbågar

Fönsterglas-ej utsida

Spanjolett och handtag

Beslag

Fönsterbänk

Persienner och markiser

Vädringsfilter

Tättningslistor

Balkong: Målning av golv och tak

Övriga inrednings-snickerier:

Inrednings-snickerier

Kryddställ

Badrumsskåp

Hatthylla

Glober till köks, badrums och toalettbelysning

Innerdörrar

Trösklar, socklar, foder och listor

Gardinstänger

Torkställning

Beslag

EL-artiklar.

El-utrustning i lägenhet t.o.m. proppskåpet

Förråd:

Källare och vindsförråd

Samma som för lägenhet

bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand-eller vattenledningsskada om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

§29. Medlemmar kan vara med och ta ställning till en eventuell likvidation.

§30.

Det är förbjudet att utse någon till styrelseledamot eller verkställande direktör som inte har för avsikt att söka uppdraget.

§31.

Bostadsrättshavaren får inte göra ingrepp i bärande konstruktioner och större ändringar i kök och våtrum utan föreningens tillstånd. Föreningen bör alltid informeras om planerade arbeten i bostaden.

§32.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet ordning och skick inom och utanför huset.

Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt §28 fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§33.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller att för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§34

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

§35

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

§36

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

§37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätts-havaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelse-avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3 om lägenheten används i strid med §35 eller 36.
- 4 om 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,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §32 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §33 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör 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 används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjande rätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren

till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5,7f får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser.

§38.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt stadgande bostadsrättslagen.

Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§39.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående ansvarsfördelning blivit antagen av föreningens medlemmar enligt två godkända protokoll

Nr 228 och 234 2020

Norrtälje 2021 02 03

Ordförande

Leif Samor

Leif Samor

Ledamot

Inga Erlund

Inga Erlund

10

10

10

10

10

10

10

10

10