

Stadgar för bostadsrättsföreningen Örskarven

Fastställda på extra stämma 13 oktober 2024 och 16 februari 2025.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är bostadsrättsföreningen Örskarven.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens uppgift är också främja och tillgodose gemensamma behov och vårda våra byggnader och gemensamt se till att värdet bevaras och att inte onödigt slitage och kostnader för medlemmar uppstår.

§ 3 Inträde och medlemskap

Inträde och medlemskap i bostadsrättsföreningens beviljas endast fysiska personer, ej juridiska personer. Ansökan om inträde sker skriftligt till styrelsen.

§ 4 Boende i lägenheten

I bostadsrättslägenheten måste minst en medlem i föreningen bo annars betraktas det som andrahandsuthyrning. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående i lägenheten om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och förvaltningsberättelse. Årsredovisning och revisionsberättelse ska finnas tillgängliga för medlemmar senast 14 dagar före stämman. Handlingar distribueras digitalt efter fråga från medlem.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare

7. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
8. Fastställande av dagordningen
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om frågan om arvoden och eventuellt principer för andra ersättningar till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. Val av ordförande, styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
19. Föreningsstämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska punkterna 1-8 samt de ärenden som ska behandlas utgöra dagordning.

Medlem som önskar visst ärende eller önskar lämna förslag genom motion ska inkomma skriftligt till styrelsen senast före mars månads utgång.

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som inte fullgjort sina betalningsåtaganden, tex förfallen årsavgift äger inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller 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, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 3 styrelsesuppleanter. Konstituering och firmateckning sker på styrelsemöte omedelbart efter stämman.

Styrelsen är beslutsför när hälften av ledamöterna är närvarande

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. En av revisorerna ska vara auktoriserad revisor / revisionsbolag.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§12 Valberedningen ska bestå av minst 2 ledamöter

§ 13 Insats och årsavgift

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift enligt lagen IR(1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen äger rätt att ta ut avgift för andrahandsuthyrning. Styrelsen fattar beslut om storleken på avgiften och i vilka fall den ska tas ut.

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

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 14 Övriga avgifter

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

§ 15 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.

§ 16 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 § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark och förråd om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring motsvarande hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Om föreningens försäkring används (kan förekomma i vissa fall) står bostadsrättshavaren för självrisk och åldersavdrag. Åtgärder som utförs i lägenheterna ska utföras fackmässigt och i de fall som arbetet kräver ska intyg för säkerhet finnas. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre underhållet räknas

- rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikt på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för fuktisolerade skikt i badrum och våtrum.
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till utrustning i kök och våtrum.
- glas i fönster och dörrar samt tillhörande utrustning tex beslag och liknande.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande utrustning såsom lister-foder och karmar. Omfattar även lås till lägenhetens dörrar.
- ledningar för avlopp, gas, vatten och informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packningar, avstängningsventil och anslutningskoppling på vattenledning.
- klämringar runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- eldstäder och braskaminer
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och fläkt om de inte är en del av husets ventilationsystem. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
- säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten, eluttag och fasta armaturer.
- elradiatorer, golvvärme och elburen handdukstork.
- målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar
- brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong / altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ ytbehandling av insida av balkongfront och av golv.

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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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 borde iakttagit.

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.

§18 Bostadsrättsföreningens ansvarar för

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och om de tjänar fler än en lägenhet.
- ledningar för avlopp, vatten, gas och anordningar för informationsöverföring som

Bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.

-vattenburna radiatorer och värmeledningar som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren ansvarar dock för målning av radiatorer och värmeledningar.

*rökgångar och ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation.

* ytterdörr

*brevlådor/ postboxar

§ 19 **Brand och vattenledningsskada samt ohyra**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada pga tappvatten) Svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

§ 20 **Förändring och ingrepp i lägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte

- göra ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring eller installation i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- ändring eller installation av anordning för ventilation
- ändring eller installation av eldstad eller rökanal eller annan påverkan på brandskydd
- någon annan väsentlig ändring av lägenheten.

Förändringar som är av enklare karaktär tex målning av ytskikt får göras utan tillstånd av styrelsen. Andra förändringar ska meddelas styrelsen.

§ 21 **Tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen ansvarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde kan föreningen begära handräckning via Kronofogden. Om bostadsrättshavaren inte är lämnar tillträde på meddelad tid vid tillsyn Om arbete ska utföras och det orsakar extrakostnader för föreningen kan föreningen debitera Bostadsrättshavaren den extra kostnad som uppkommer.

§ 22 **Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tiden för uthyrning beslutas av Styrelsen. Skälen för uthyrning ska också anges och vara rimliga (tex arbete eller studier på annan ort, pröva samboförhållande)

Uthyrningsverksamhet som tex Airbnb är inte tillåten.

§ 23 **Ändamål med bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för andra ändamål än det avsedda. Ändamålet är i föreningen bostad.

§ 24 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

Stadgarna kommer också att kompletteras med ordningsregler för gemensamma utrymmen och för hur anmälan till styrelsen vid ombyggnader och annat ska ske.