



201011181681

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BIGARRÅTRÄDET 7

INNEHÅLL

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningens firma
- § 2 Föreningens ändamål
- § 3 Styrelsens säte
- § 4 Föreningens räkenskapsår

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

- § 5 Medlemskapsprövning
- § 6 Överlåtelsehandling

AVGIFTER

- § 7 Årsavgift
- § 8 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift
- § 9 Avgiftsbetalning
- § 10 Övriga avgifter

STYRELSE OCH REVISORER

- § 11 Styrelsens sammansättning
- § 12 Styrelsens beslutsförhet
- § 13 Firmateckning
- § 14 Förvaltning
- § 15 Styrelsens åligganden
- § 16 Revisorer

FÖRENINGSTÄMMAN

- § 17 Föreningsstämma
- § 18 Kallelse
- § 19 Dagordning för föreningsstämma
- § 20 Stämmoprotokoll
- § 21 Rösträtt
- § 22 Ombud och biträde

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 23 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
- § 24 Brand- och vattenledningsskada
- § 25 Förändringar i lägenheten
- § 26 Sundhet, ordning och gott skick
- § 27 Rätt till tillträde

ANDRAHANDSUTHYRNING

- § 28 Rätt att hyra ut i andta hand

FÖRVERKANDE

- § 29 Anledningar till förverkande

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- § 30 Upplösning av föreningen
- § 31 Stadgeändring
- § 32 Avsättning till yttre underhåll
- § 33 Överskott

Stadgar för bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7

Organisationsnummer 716417-5882

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7.
- § 2 Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.
- § 3 Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.
- § 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

- § 5 En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. 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.

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

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.

Styrelsen är skyldig att, vid överlåtelse, senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Styrelsen kan inhämta kreditupplysning.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Sedan tre år har förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen,

förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

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

- § 6 En överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare, ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven eller om förvärvaren inte har beviljats medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

AVGIFTER

- § 7 För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av en föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Beslut om ändring av grunden för uttaget av årsavgift ska fattas av en föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, vatten, sophämtning, el, kabel-TV, bredband m m ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

- § 8 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

- § 9 Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. 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.

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

STYRELSE OCH REVISORER

- § 11 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av en ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Styrelsen konstituerar sig själv om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

- § 12 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 det för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleant ska träda in för tjänstgöring i frånvarande ledamots ställe.

- § 13 Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill har utsett.

- § 14 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vice värd, som inte själv behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans beslut avyttra dess fasta egendom. Däremot får styrelsen inteckna och belåna sådan egendom.

- § 15 Det åligger styrelsen bland annat
- 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 en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
 - att senast en vecka 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.

- § 16 Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMAN

- § 17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

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 1/10 av samtliga röstberättigade.

- § 18 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på webbplatsen.

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på webbplatsen eller genom utdelning

- § 19 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 justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 samnt av föreningsmedlem anmält ärende.

18. Avslutande

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

På extra föreningsstämma ska endast de ärenden behandlas som stämman är utlyst för. Punkterna 1-7 och 18 ur dagordningen ska även upptas i dagordningen för en extra föreningsstämma.

- § 20 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.
- § 21 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.
- § 22 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan det i andra frågor den mening gäller som biträds av stämмоordföranden.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

Bostadsrättshavaren svarar 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 undantag för fönsterfoder – och tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kitning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) 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 sanitersporslän
- 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
- 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; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

- § 24 För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614).

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.

- § 25 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:
1. ingrepp i bärande konstruktion,
 2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. annan väsentlig förändring av lägenheten
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd, exempelvis bygglov, erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

- § 26 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.

- § 27 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 lämnat föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

ANDRAHANDSUTHYRNING

- § 28 Bostadsrättshavare har rätt att upplåta sin lägenhet för självständigt brukande i andra hand efter styrelsens samtycke i högst 1 (ett) år åt gången. Tillstånd kan förnyas efter ny ansökan. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka om tillstånd hos styrelsen. Ansökan ska innehålla skäl till andrahandsuthyrning, till vem och under hur lång tid man önskar upplåta lägenheten i andra hand. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

- § 29 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:
1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
 2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
 3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
 4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
 5. 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
 6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
 7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
 8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 9. 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

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Bostadsrättslagen reglerar när föreningen i vissa fall ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Sägs bostadsrättshavaren upp för avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- § 30 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatset.
- § 31 Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.
- § 32 Fond ska bildas för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning göras enligt planen för föreningens yttre underhåll.
- § 33 Eventuellt överskott på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den *18 maj 2010*..... och den *14 september 2010*.....

Stockholm den *22 november 2010*.....

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7


