

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TAVASTEN 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tavasten 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen 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 skall 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 lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4§

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter är baserad på lägenheternas insatser. En ändring av årsavgifterna beslutas av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift får tas ut 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. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garageplats, parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning, som bestäms av styrelsen.

Avgifterna skall 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, balkong, uteplats förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Ytterdörrens insida och till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.

- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Lister, foder och socklar
- Innerdörrar
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller för balkongdörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror, sanitetsporlin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn, tvättställs avlopp och övriga rör fram till stående stam
Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svara bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Rensning av avlopp fram till stående stam

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar, avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

För lägenhet utrustad med balkong, svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

6§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar eller utför åtgärd i strid med 9§, så att det föreligger risk för andras säkerhet eller risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7§

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

8§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

9§

Bostadsrättshavare får företa förändringar/åtgärd i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra förändring/åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten

Förändringen/åtgärden skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

ANVÄDNING AV LÄGENHETEN

10§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och **gott** skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

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

FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE

11§

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 eller har rätt att utföra enligt 6 §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

12§

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen **anges**, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. **Tillstånd lämnas max ett år i taget, därefter måste en ny ansökan göras.**

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

13§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

FÖRVERKANDE

14§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. Lägenheten utan samtycke upplåtits i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finnas ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. Bostradrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostradrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. Bostradrättshavaren 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför åtgärd som anges i 9§.

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

15§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16§

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

17§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svara för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18§

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen stämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20§

Styrelsen är beslutsför 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 erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

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

22§

Styrelsen skall 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

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast **sex veckor** före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24§

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar -skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast en månad veckor före föreningsstämman.

26§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst **två veckor** före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

27§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

Föreningsstämma får hållas digital efter beslut av styrelsen.

28§

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast 1 februari.

29§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30§

På ordinarie föreningsstämma skall följande förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
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. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Beslut med anledning av inlämnade motioner
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i dagordningen i samband med kallelse till stämman.

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet **och/ eller via e-post** senast två veckor före ordinarie extra föreningsstämma, dock tidigast **sex** veckor före stämman.

Ska stämman hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

32§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33§

Medlem får utöva sitt rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Som närstående till medlemmen anses den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrade med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34§

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 anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

35§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. 36§ Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller genom e-post.

UNDERHÅLL, FONDER

38§

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet 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.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

39§

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

ÖVRIGT

40§

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