

Stadgar bostadsrättsföreningen Slagan

Antagna 2023-08-19

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Slagan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 Sollentuna

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om medlemskap beviljats i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall skriftligen upprättas och skrivas under av såväl köparen som säljaren, avtalet skall ange lägenhetsnummer och köpeskilling. Motsvarande skall gälla vid gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

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 och bebos av förvärvaren eller dennes maka/make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

Ett dödsbo får under högst två år utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Efter den tiden får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller att någon annan fysisk person som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

Vid tvångsförsäljning enligt villkor i 3 § eller av annan orsak som bostadsrättshavares underlåtenhet att betala av styrelsen fastställda avgifter eller annat allvarligt brott mot föreningens stadgar eller ordningsregler, skall dödsboet / förvärvaren / bostadsrättshavaren ersätta föreningen för kostnader uppkomna för att återställa lägenheten i rimligt bruksskick samt försäljningskostnader. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgiften ingående kostnader för värme, varmvatten, dricksvatten, el, renhållning etc. kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 4 % och pantsättningsavgiften till högst 2 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för

andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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 mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, samt glas i innerfönster, med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt

- all målning, med undantag för målning av yttersidorna till fönster
- d) Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
 - e) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
 - f) innerdörrar och säkerhetsgrind,
 - g) lister, foder, stuckaturer,
 - h) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - i) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - j) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
 - k) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - l) målning av vattenfyll radiator och värmeledning,
 - m) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - n) köksfläkt jämte kåpa, inklusive armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter, samt för lägenheter med självdrag även för ventilationsdon
 - o) brandvarnare,
 - p) till lägenheten hörande mark
 - q) målning och underhåll av staket, altaner och tillbyggnader, med undantag av vindskydd vid entréer med tillhörande belysning
 - r) brevlåda,
 - s) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning, samt för att avrinning av dagvatten inte hindras, av till lägenheten hörande mark och uteplats samt gång- och cykelväg utanför lägenhet.
- Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf, eller utan styrelsens tillstånd utför en åtgärd som omfattas av 7 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon

- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) ventilationskanal och ventilationsdon vid forcerad ventilation

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.

6 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring, för de fall föreningen inte tecknat sådan åt medlemmarna.

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, och endast under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem, företa väsentliga förändringar i lägenheten och utföra åtgärd som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,
- 2. installation eller 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 rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett

tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Om bostadsrättshavaren företagit förändringar i lägenheten som hindrar åtgärder på anordningar som är föreningens ansvar är bostadsrättshavaren skyldig att utan anspråk på ersättning tillgodose åtkomlighet för av styrelsen beslutade åtgärder.

8 §

Bostadsrättshavaren är vid användning av lägenheten och andra delar av fastigheten skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som inrymts av bostadsrättshavaren i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

9 §

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. 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.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela eller del av sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska vara tidsbegränsat.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

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

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkad bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen;
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand;
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem;
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
- 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 dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom

fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar;

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten utan giltig anledning;
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som omfattas av 7 §;
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet när det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
- 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;

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

13 §

Styrelsen beslutar om bostadsrättshavaren i och med förverkande ska sägas upp till avflyttning.

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 inom stipulerad tid som styrelsen bestämmer ska bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från

lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas till förmån för bostadsrättshavaren.

Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Föreningen får tillgodogöra sig ett belopp motsvarande de kostnader föreningen haft för försäljning och reparationsåtgärder på lägenheten ifråga.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst fyra och högst åtta ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter 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.

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

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutförmåga 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 biträds av ordföranden.

För giltigt beslut när minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

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.

20 §

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

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

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

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda

anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

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

26 §

Medlem som önskar lämna förslag skall anmäla detta senast en kalendermånad före stämman.

27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen, revisorn eller en tiondel av de röstberättigade begär så.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämмоорdförande
- Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning

- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsmedlemmar till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

30 §

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

31 §

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

Ombudet får inte företräda mer än en medlem samt sig själv i det fall ombudet också är medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

32 §

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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.
- Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

37 §

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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