

# Stadgar för bostadsrättsföreningen Urnan1

## **Firma och ändamål**

### §1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Urnan nr 1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

## **Medlemskap**

### §2

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhållit bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 3 kap 5§ i Bostadsrättslagen.

### §3

Frågor om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 2 kap § 10 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

### § 3b

Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får ej beviljas inträde i föreningen

## **Avgifter**

### §4

Insatsavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insatsavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början eller på annan tid som styrelsen bestämmer

Styrelsen kan ifråga om lokal upplåten med bostadsrätt besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten skall beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgifternas 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.

## **Övergång av bostadsrätt**

### §5

Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

### § 6

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

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

### §7

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make, får inträde i föreningen vägras maken endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådana villkor. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavares närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas

### §8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttages inte tid, som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### §9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap i Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

#### § 10

Bostadsrättshavare kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angivits i denna.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### § 11

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens innerdörr samt radiatorer med anslutningar (ej stamledningar ).

Bostadsrättshavare svarar dock inte för målning av ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av de stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vatten ledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättshavare själv inte vållat, gäller vad nu sagts, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Fjärde styckets första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

#### §12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Ventilationsdon får ej igentäckas utan styrelsens tillstånd.

### §13

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter, föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttagas av den 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.

### §13 A

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk. tilläggsförsäkring.

### §14

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap i Bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

### §15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand utom i fall som avses i 7 kap 11§ Bostadsrättslagen.

### §16

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

### §17

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

### §18

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insatsavgift eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## §19

Nyttjanderätten till lägenheten, som innehas med bostadsrätt, och som tillräts, är förverkad, och föreningen således berättigad uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insatsavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två dagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §16 eller §17,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom undlåtenhet att utan skäligen dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med §14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 1-3 eller 5-7, får endast ske om bostadsrättshavaren undlåter att vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren har föreningen rätt till ersättning för skada.

## §20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i §19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande, som avses i §19 första stycket 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande, som avses i nämnda stycke 2, tillsagt bostadsrättshavaren om att vidta rättelse.

## §21

Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen.

## §22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak, som anges i §19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan än i §19 angiven orsak, får han bo kvar till den vardag för avträdnad av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

## §23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §19, skall bostadsrätten, tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## **Styrelse och revisorer**

## §24

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter jämte högst lika antal suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet efter lottning avgå det antal, som är närmast högre än hälften.

## §25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

## §26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december.  
Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning

## §27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fast egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämtvål ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

## §28

Revisorerna skall till antalet vara minst en och högst två jämte lika antal suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

## §29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 1 juni.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

## **Föreningsstämma**

## §30

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före juni månads utgång.

## §31

Extra stämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### §32

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

### §33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastsällande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
15. Val av revisor/er och suppleant/er.
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 32§.
17. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut)
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst, och vilka angivits i kallelsen till stämman.

### §34

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma eller tidigast fyra veckor och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.



### §35

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.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

## **Fonder**

### §36

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av alternativt fastighetens taxeringsvärde för föreningens hus.

Det överskott, som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden.

## **Upplösning och likvidation**

### §37

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller Bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Undertecknade bestyrker härmed att dessa stadgar uppdaterats för den förevarande föreningen vid ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2014 och extra stämma den 11 juni 2014.