

## STADGAR

### FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGAREN 3

#### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

##### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bagaren 3

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

#### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

##### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

##### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen och 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 make eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

#### INSATS OCH AVGIFTER M M

##### 4 §

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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas på av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst två procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenheter med fransk balkong, aitan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst en procent.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader, såsom renhållning, konsumtionsavgiften, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

2023071400890

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkyllning av medlemmens lägenhet eller dess försedde med varmvatten eller elektrisk ström, kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för under rättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärfvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsätteren.

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 i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- golvrännor, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar,
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, elstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av ytersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplatå.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

2023071400891

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

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

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. 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 sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

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 kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 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 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 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 fastigheten,

6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 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 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

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

## STYRELSEN

### 16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som veraktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firna tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

### 17 §

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

## 19 §

Styrelsen är beslutfärd när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening till vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när till beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande krävs deras enhällighet.

## 19 §

Styrelsen eller fästesteknare får inte utan årsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller förtärlighet och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## 20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlem- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättsföretag.

## 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 högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma och upphör vid slutet av nästa ordinarie föreningsstämma på vilken revisorsval skall förrättas.

## 23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

## 24 §

Årsredovisning och revisionsberättelse ska finnas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman.

## FÖRENINGSTÄMMA

## 25 §

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

## 26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av sänmoordförande
- 4) Annälän av sänmoordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivir i stadigentlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstfängd
- 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 ansvarfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorsuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmarna samlat ärende
- 18) Avslutande.

29 §

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, e-mail eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

30 §

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

31 §

Medlem får utöva sin röstakt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

32 §

Föreningsstämmans beslut utförs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika rösttal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald

som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning 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 in till dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

### 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.

## FRAMTIDA UNDERHÅLL

### 36 §

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet och byggnader.

För framtida underhåll ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns. Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning göras med ett belopp motsvarande 0,1 procent 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.