

Stadgar för bostadsrättsföreningen Ankaret 4

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ankaret 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus till medlemmarna upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt i form av bostad genom upplåtelse av föreningen eller övertar bostadsrätt i form av bostad i föreningens hus. Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt i form av lokal genom upplåtelse av föreningen eller övertar bostadsrätt i form av lokal i föreningens hus.

§ 3

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten eller själv nyttja lokalen har föreningen rätt att vägra medlemskap. Permanent bosättning förutsätter folkbokföring på föreningens fastighet. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 4

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Om upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätten stadgas i § 6-11.

Avgifter

§ 5

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning. Föreningens merkostnader för fastighetskatt för lokalytor jämfört med bostadsytor kan debiteras lokalinnehavaren.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det

basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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.

Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser, överlåtelsedag samt pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas om det är oskäligt att det ska vara bindande. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 8

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen och därvid bifoga avtal om förvärv.

§ 9

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.

§ 10

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

§ 11

Vid överlåtelse av bostadsrätt i form av lokal skall föreningen ha rätt att lösa bostadsrätten(hembud). Överlåtaren ska anmäla sin försäljning av bostadsrätten till föreningens styrelse så snart överlåtelseavtal är ingånget.

Föreningen skall inom 14 dagar från det att den underrättats om överlåtelsen skriftligen meddela köpare och säljare att den önskar överta bostadsrätten på de villkor som anges i överlåtelseavtalet. Föreningen ska erlagga ersättning för bostadsrätten på samma villkor som parterna kommit överens om i avtalet.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

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 (dvs ledningar som tjänar mer än en lägenhet) för avlopp, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med samt värmesystem med alla dess ledningar och radiatorer vilka föreningen likaså försett lägenheterna 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 rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, ventilation, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar/ledningar som tjänar fler än en lägenhet
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark
- till lokalen hörande skyltfönster, entrédörr, markiser och skyltar

Vid avflyttning åligger lokal innehavaren att återställa husfasaden i godtagbart skick efter skyltar, markiser etc. Vid mer omfattande fastighetsunderhåll som fasadrenovering åligger det lokal innehavaren att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser, luftkonditioneringsaggregat, antenner etc.

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

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

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.

§ 14

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. Förändringar som är av sådant slag och omfattning att godkännande krävs från kommunala myndigheter är per definition att betrakta som väsentliga förändringar.

Våtrum får endast renoveras eller förändras efter skriftligt tillstånd från styrelsen och på de villkor styrelsen föreskriver. Fuktspärr ska anläggas av certifierad yrkesman och vid behov besiktigas av besiktningsman godkänd av styrelsen.

All förändring av lägenhetens *fasta elnät eller elinstallationer* får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen och utföras av enligt vid tidpunkten gällande regler certifierad yrkesman.

Förändringar i det befintliga *VVS-systemet* skall anmälas till och i förväg godkännas av styrelsen.

Medlemmarna får inte utan tillstånd från styrelsen sätta upp parabolantenner, utomhusantenner, skyltar, markiser, luftkonditioneringsaggregat eller dylikt. Bostadsrättshavare som innehar lokal har efter godkännande av styrelsen rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt under förutsättning att bostadsrättshavaren inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. För att godkännas av styrelsen ska utseendet på skylten vara anpassad till fastighetens karaktär.

Bostadsrättshavaren får icke utan föreningens godkännande ändra eller byta ut radiatorer eller andra delar av uppvärmningssystemet.

Våtrum får endast renoveras eller förändras efter skriftligt tillstånd från styrelsen och på de villkor styrelsen föreskriver. Fuktspärr ska anläggas av certifierad yrkesman och vid behov besiktigas av besiktningsman godkänd av styrelsen.

All förändring av lägenhetens fasta elnät eller elinstallationer får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen och utföras av enligt vid tidpunkten gällande regler certifierad yrkesman.

Förändringar i det befintliga VVS-systemet skall anmälas till och i förväg godkännas av styrelsen.

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där 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.

§ 16

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. 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.

§ 17

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

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

1)om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insatskapital 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 utöver en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2)om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3)om lägenheten används eller ändras i strid med § 14, § 18 eller § 19,

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 underlåtenhet att utan oskäligt 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 § 15 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6)om i strid med § 16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7)om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

8)om lägenheten 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 eller pornografisk verksamhet.

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

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Styrelsen

§ 21

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och minst en suppleant. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år av ordinarie föreningsstämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 22

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet är hälften eller fler 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 för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 23

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

§ 24

Styrelse 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.

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

Föreningen skall ha en minst en och högst två revisorer.

Revisorerna väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd och denne behöver inte vara medlem i föreningen. Den andra revisorn ska vara medlem i föreningen.

§ 28

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

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

Föreningsstämma

§ 29

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 30

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade i föreningen skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 31

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 4 veckor före stämman.

§ 32

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning, styrelsens redovisningshandlingar
- 9) Föredragning, revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleant
- 15) Val av revisorer
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17) Stämmans avslutande

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

§ 33

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

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

§ 34

Vid föreningsstämman 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 enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 35

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. 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.

§ 36

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.

§ 37

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

Fonder

§ 38

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Ändring av andelstal

§ 39

Om mindre förändringar, såsom exempelvis uppsättande av balkong, inträffar skall andelstalen kunna förändras. Likaså skall andelstalen kunna förändras om det föreligger uppenbara fel och brister i gällande andelstal och dessa fel och brister inte är av ringa omfattning. Beslut om ändring av andelstal skall tas vid en föreningsstämma.

Upplösning, likvidation mm

§ 40

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till innehavda lägenheters andelstal.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

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

Dessa stadgar antogs vid ordinarie stämmor i bostadsrättsföreningen den 23 maj 2012 och 21 maj 2013.