



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJAN 33

2019-06-04

Namn och säte

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Liljan 33.

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Ändamål och verksamhet

§ 3

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande för boende utan tidsbegränsning. Upplåtelse får också omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens byggnader om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen genom upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4

Medlemskap i föreningen beviljas endast fysiska personer. Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

§ 5

Styrelsen beslutar om antagande av nya medlemmar. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap styrelsen tillhanda, avgöra en fråga om medlemskap.

Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen inhämta kreditupplysning avseende sökanden.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Den som förvärvar en bostadsrätt i föreningen ska skriftligen ansöka om medlemskap hos styrelsen. En kopia av förvärvshandlingen ska bifogas till ansökan.

§ 7

En bostadsrättshavare som har överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till styrelsen skriftligen anmäla överlåtelsen med uppgift om till vem överlåtelsen har skett samt de övriga uppgifter som styrelsen begär.

§ 8

Den eller de som gemensamt har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem.



Föreningen har rätt att vägra medlemskap om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten. Om bostadsrätten har förvärvats av flera gemensamt ska minst en förvärvare, med en ägarandel om minst 40 %, tillgodose nämnda bosättningskrav.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor enligt sambolagen.

§ 9

Förvärvaren får inte nyttja bostadsrätten och flytta in i lägenheten innan hon eller han har beviljats medlemskap i föreningen.

Föreningens finansiering

§ 10

Föreningens kostnader och utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen samt genom av föreningen debiterade hyror för lokaler och garageplatser.

Årsavgift m.m.

§ 11

Årsavgiften fastställs av styrelsen.

§ 12

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal enligt den ekonomiska planen.

§ 13

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning.

§ 14

Styrelsen kan besluta att avgift för TV och datakommunikation ska erläggas per bostadsrätt.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

§ 15

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen.

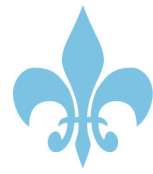
§ 16

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Upplåtelseavgift för andrahandsuthyrning får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) om gäller vid tidpunkten för uthyrningen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Upplåtelseavgift för andrahandsuthyrning betalas av uthyraren.



Betalning av avgifter

§ 17

Betalning av avgifter till föreningen, inklusive hyra, ska 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 lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavarens grundläggande skyldigheter

§ 18

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

§ 19

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Bostadsrättshavarens är också skyldig och rätta sig efter de särskilda regler som styrelsen meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovanstående iakttas av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt 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.

§ 20

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svarar för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, gas, el, rökanaler och vatten som föreningen har försett lägenheten med. För värmesystem med alla dess ledningar och radiatorer, inklusive termostater och andra regleranordningar som föreningen har försett lägenheterna med svarar föreningen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar därmed bland annat

- 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 installationen för golvbrunnar, avlopp, gas, el och vatten, i de delar dessa inte är stamledningar,
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral,
- ventilationsanordningar och eldstäder med tillhörande rökgångar,
- målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar,
- ytterdörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

§ 21

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen anmäla brister i underhållet av de anordningar och funktioner inom lägenheten som föreningen ansvarar för.

§ 22



Bostadsrättshavaren ansvarar för de åtgärder i form av underhåll, reparationer, ombyggnader och liknande som har vidtagits i lägenheten av tidigare bostadsrättshavare.

§ 23

Bostadsrättshavaren ska teckna och vid var tid vidmakthålla hemförsäkring inklusive erforderligt bostadsrättstillägg.

§ 24

Bostadsrättshavaren ansvarar för att lägenheten är försedd med erforderligt antal brandvarnare och underhåll av brandvarnarna. Om lägenheten är försedd med eldstad som används ska lämplig släckutrustning finnas i lägenheten.

§ 25

Bostadsrättshavarens ansvar för till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats är begränsat till renhållning och snöskottning.

§ 26

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

§ 27

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om föreningens rätt att avhjälpa brister i bostadsrätten på bostadsrättshavarens bekostnad om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

§ 28

Styrelsen kan besluta om reparation och byte av inredning och utrustning i nödvändig omfattning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 29

Styrelsen har rätt att meddela kompletterande regler om bostadsrättshavarens ansvar vad avser lägenhetens skick och underhåll av lägenheten.

Ändringar i lägenheten

§ 30

Bostadsrättshavaren får med de begränsningar som anges nedan företa förändringar i lägenheten.

§ 31

Bostadsrättshavaren ska till styrelsen skriftligen anmäla varje åtgärd som innebär förändring av lägenheten. Anmälan ska lämnas till styrelsen innan åtgärden vidtas.

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion,
- förändring av planlösning,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme, gas, vatten eller ventilation
- ändring eller byte av radiatorer eller andra delar av uppvärmningssystemet,
- förändring som kräver anmälan till eller godkännande av myndighet,
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

§ 33



Om en åtgärd innebär en förändring som kräver styrelsens godkännande får åtgärden inte påbörjas innan styrelsen har lämnat sitt tillstånd till åtgärden. Fråga om tillstånd ska prövas av styrelsen så snart som möjligt, dock senast inom en månad från det att styrelsen har mottagit skriftlig ansökan. Styrelsen har rätt att förena tillstånd med villkor för genomförande av förändring.

§ 34

Tillstånd till åtgärd som innebär väsentlig förändring lämnas endast under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 35

Styrelsen har rätt att utfärda kompletterande regler om förändringar av lägenheter och allmänna regler för om-, tillbyggnad och renovering.

Föreningens rätt till tillträde m.m.

§ 36

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenhet när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att utföra arbete som föreningen till följd av bostadsrättshavarens försummande underhållsansvar har rätt att utföra.

När bostadsrättshavaren (a) har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap § 11 bostadsrättslagen, (b) när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen eller (c) när avtal om överlåtelse om bostadsrätt har ingåtts, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen ska vid utövande vid sina rättigheter enligt denna § 36 se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Föreningens rättigheter enligt denna § 36 får utövas av styrelsen och av den som styrelsen behörigen har givit fullmakt att utöva sådana rättigheter.

Andrahandsupplåtels (andrahandsuthyrning)

§ 37

En bostadsrättshavare får inte upplåta hela sin lägenhet i andra hand utan styrelsens medgivande.

§ 38

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på det sätt styrelsen bestämmer ansöka om medgivande till upplåtelsen.

§ 39

Styrelsen har rätt att utfärda kompletterande regler om upplåtelse i andra hand.

Styrelsen

§ 40

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman.

§ 41

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas medlems make eller sambo.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.



Utan hinder av bestämmelserna ovan kan högst en styrelseledamot som inte uppfyller kriterierna ovan väljas.

§ 42

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening eller en ordinarie ledamot i förening med en suppleant.

§ 43

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

§ 44

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter och suppleanter vid sammanträdet är minst tre varav minst en ordinarie ledamot. 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.

§ 45

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller fatta beslut om rivning eller väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Revisorer

§ 46

För granskning av föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Räkenskaper och revision

§ 47

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 48

Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till föreningens revisorer avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 49

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 50

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



Valberedning

§ 51

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

Ordinarie föreningsstämma

§ 52

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före utgången av maj månad.

§ 53

Medlem som vill lämna förslag till den ordinarie föreningsstämman ska anmäla skriftligen detta till styrelsen senast den 15 februari eller den senare tidpunkt styrelsen meddelar.

§ 54

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 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) Fastställande av budget för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden
- 19) Avslutande

Extra föreningsstämma

§ 55

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

Kallelse till föreningsstämma

§ 56



Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran till respektive medlems kända postadress. Kallelse ska även anslås på lämplig plats i föreningens fastighet. Medlem som inte bor i föreningens fastighet ansvarar själv för att kallelse kommer till medlemmens kännedom.

Kallelse ska utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Rösträtt på föreningsstämma

§ 57

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 samtliga sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 58

Medlem får utöva sin rösträtt på föreningsstämma genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående till medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombud som inte är make/maka eller sambo till den medlem som ombudet företräder ska förete en skriftlig 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.

Beslut på föreningsstämma

§ 59

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande 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.

Protokoll över föreningsstämma

§ 60

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

Meddelanden till medlemmar

§ 61

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom meddelande direkt till medlemmarna.

Fonder och underhållsplan

§ 62



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

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Ändring av andelstal i ekonomisk plan

§ 63

Om mindre förändringar, såsom exempelvis till följd av installation av balkong, inträffar kan andelstalen i den ekonomiska planen förändras. Likaså kan andelstalen förändras om det föreligger uppenbara fel och brister i gällande andelstal och dessa fel och brister inte är av ringa omfattning.

Vinstutdelning

§ 64

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt den ekonomiska planen.

Förverkande av nyttjanderätten

§ 65

Bestämmelser om förverkande av nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt finns i bostadsrättslagen.

Upplösning

§ 66

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt den ekonomiska planen.

Annan reglering

§ 67

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

§ 68

Styrelsen har rätt att meddela kompletterande och för medlemmarna bindande regler i enlighet med den befogenhet som stadgarna medger.