

**STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEN NR 17
(ORG NR 716417-8332)**

Firma och ändamål

§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Granen nr 17.

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 fysisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 4 kap 5 § i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren erhåller en upplåtelsehandling, som skall innehålla uppgift om insats för bostadsrätten, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, ändamål med upplåtelsen, lägenhetens beteckning och rumsantal, som parternas namn.

§3 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

Medlem får inte uteslutas ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

§4 För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för i 36 § angiven avsättning. Årsavgift fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan också besluta att ersättningar för investeringar samt drift och underhåll

för dessa, som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp per lägenhet oavsett andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrningsavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen.

- §5 Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelse skett.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

- §6 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana 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 anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion 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 bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§8 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid, som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9 Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid försäljning på offentlig auktion. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§10 Bostadsrättshavaren 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 månadsskiftet, som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörr. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat

underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse 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 bostadsrättshavaren själv vållat, gäller vad nu sagts, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iakttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

- §12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter skriftligt avtal mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen efter godkännande av styrelsen, och under förutsättning, att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.
- §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 som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem, för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.
- §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 offentlig auktion.
- Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.
- §15 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem 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 avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
- §18 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats 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 sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.
- §19 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 insats 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 två vardagar efter förfallodagen,
 2. om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 underlåtenhet att utan oskäligen 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 bostadsrättshavare 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 nämnd paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavare 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.

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 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

- §20 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan förening 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 av i nämnda stycke 2, tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga 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 denna 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 vardagar 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 i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande 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 föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion 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 lägst två och högst fem 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 Styrelsens har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför 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 ordförande, 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 fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt, Styrelsen äger jämväl 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 avgiven senast den 1 maj.

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.

§30 Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före juni månads utgång.

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

§32 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 30 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 styrelsens val av protokollförare.

5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens redovisningshandlingar.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelsedamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Övriga ärenden.
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.

- §34 Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom antingen utdelning i brevlåda, genom e-post eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom e-post eller genom brev.

- §35 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast en 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 bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§37 Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållanden till insatserna.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.