

Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Backen nr 3  
Org nr: 716417-6583

**§ 1 Ändamål**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Backen nr 3. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna att nyttja utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen kallas bostadsrätt och innehavare av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 2 Medlemskap**

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

**§ 3 Antagande av medlem**

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

**§ 4 Avgifter m m**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman. Månadsavgiften (1/12 av årsavgiften) ska vara föreningen tillhanda första vardagen i varje kalendermånad om inte styrelsen beslutar annat. Löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att ingå i bostadsrättshavarnas månadsavgift, liksom i förekommande fall konsumtionsavgifter som kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt en påminnelseavgift om 100 kr per utskickad påminnelse.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om överlåtelse respektive pantsättning.

Överlåtelseavgiften vid försäljning av lägenhet är en administrativ avgift till föreningen för bl a syn av lägenheten, kontakt med mäklare, bank telefon, blanketter m.m. Avgiftens storlek fastställs årligen på föreningens årsstämma.

Förvärvaren betalar överlåtelseavgiften. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

**§ 5 Överlåtelse**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna en skriftlig anmälan med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap med de villkor som stadgarna anger.

## § 12 Vård av lägenhet

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen som förråd och uteplatser i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens;

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, glas, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- ledningar för vatten, avlopp och el till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. I fråga om stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (säkringsskåp)
- ventiler och luftinsläpp endast målning
- elradiatorer
- brandvarnare
- golvvärme

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver även för fuktisolerande skikt  
inredning och belysningsarmatur  
vitvaror och sanitetsporcelain  
klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås  
tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning  
kranar och avstängningsventiler

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bl a  
vitvaror  
köksfläkt  
rensning av vattenlås  
diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning  
kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Om bostadsrätten är försedd med balkong ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning samt se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

6. bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån. för vilket föreningen lämnat säkerhet enligt § 27 andra stycket.
  7. lägenheten helt eller till väsentlig del utnyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 1, 2 eller 4-6 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### **§ 20 Nyttjanderätt, rättelse**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-2 eller 4-6 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 3 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### **§ 21 Nyttjanderätt, förverkad avgift**

Nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med årsavgift/månadsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmål skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor 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 Uppsägning**

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 3-5 eller 7 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 21. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än i § 19 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten prövar skäligt åläggga honom att avflytta tidigare.

#### **§ 23 Försäljning, exekutiv**

Har bostadsrätthavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19 ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljning får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrätthavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

#### **§ 24 Styrelse**

Styrelsen består av tre till fem ledamöter och två ersättare. Styrelseledamöter och ersättare väljs vid ordinarie stämma. Mandattiden är två år för ledamot och ett år för ersättare. Första gången val äger rum ska två ledamöter väljas på två år och en på ett år. Till styrelsemedlem kan väljas make till medlem och även närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Stämman väljer ordförande på ett år bland styrelsens medlemmar. I övrigt konstituerar sig styrelsen själv.

#### **§ 25 Styrelse, beslutsförhet/säte.**

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om överlåtelseavgiftens storlek
14. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1–6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

#### **§ 34 Kallelse till årsmöte/föreningsstämma**

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enl. § 32 ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma kan ske tidigast sex veckor före stämman. Övriga meddelanden lämnas genom utdelning eller anslag i husen.

#### **§ 35 Årsmöte/föreningsstämma – rösträtt**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock 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 som ombud företräda mer än en medlem.

#### **§ 36 Fonder**

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll. Här avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,5 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.
2. Dispositionsfond. Hit överförs överskott från föreningens verksamhet.

#### **§ 37 Upplösning och likvidation**

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

#### **§ 38 Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

#### **§ 39 Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.