

# **STADGAR**

## **för Bostadsrättsföreningen Röda Nejlikan**

### **Firma och ändamål**

#### **§1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Röda Nejlikan.

#### **§2**

Föreningen ska ha till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Särskilda bestämmelser**

#### **§3**

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

#### **§4**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

## **Räkenskapsår**

### **§5**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

## **Medlemskap**

### **§6**

Inträde i föreningen kan beviljas dels person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus, dels person som förhyr lägenhet i föreningens hus. Ansökan om inträde ska göras skriftligen.

### **§7**

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

### **§8**

Medlem får inte, såvida inte nyttjanderätten till lägenheten är förverkad enligt 24 och 25 §§, uteslutas eller utträda ur föreningen så länge hen innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ska göras skriftligen.

## **Avgifter**

### **§9**

Vid inträde i föreningen ska erläggas den inträdesavgift som föreningsstämman beslutar.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till det för lägenheten fastställda andelstalet kommer att motsvara

vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Årsavgiften ska betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.

Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

## **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

### **§10**

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

### **§11**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser, köpeskillingen samt överlåtelsedagen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

### **§12**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Ett dödsbo eller avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## **§13**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken om denne uppfyller föreningens villkor för medlemskap. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med hen.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

## **§14**

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

### **Avsägelse av bostadsrätt**

## **§15**

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### §16

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för:

- Väggar, golv och tak
- Målning av balkongers golv och insidan av balkongfronter
- Inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten. I fråga om radiatorer, stamledning för avlopp, värme, el, ventilation, gas och vatten, som föreningen försett lägenheten med, svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.  
Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar sålunda för:

- Radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- Målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar hen eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat föreligger ansvar endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvar gälla som vid brand- eller rörledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

## **§17**

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring.

## **§18**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Förändring får dock företas endast efter det att tillstånd lämnats av styrelsen. Avsedd förändring får inte medföra men för föreningen eller annan medlem.

Vid ombyggnation av bostadsrättslägenhet ska alltid styrelsen tillfrågas. Besiktning av oberoende besiktningsman ska ske innan ombyggnationen påbörjas samt efter slutförandet. Dokumentationen ska lämnas till styrelsen. Om ombyggnation sker utan styrelsens godkännande kommer eventuella skador som orsakats av ombyggnationen, och föreningens försäkring ersätter, att faktureras bostadsrättshavaren.

## **§19**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens, och övriga delar av fastighetens begagnande, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

## **§20**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förorda om handräckning.

## **§21**

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen lämnar sitt samtycke. Begäran om samtycke ska inlämnas skriftligen till styrelsen.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till andrahandsuthyrningen, får bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra uthyrning i andra hand. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

## **§22**

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

## **§23**

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.

## **Förverkandeanledningar**

## **§24**

Betalar inte bostadsrättshavaren i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till skada.

## §25

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. **Om** bostadsrättshavaren dröjer med att betala grundavgift och upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet. Eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen.
2. **Om** bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. **Om** lägenheten användes i strid med 22 eller 23 §§.
4. **Om** 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 med oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och därigenom bidra till att ohyran 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 §19 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. **Om** i strid med §20 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. **Om** bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. **Om** lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkterna 2 och 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.



## §26

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §25 första stycket 1-3 eller 5-7, 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 sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §25 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i §25 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

## §27

Är nyttjanderätten enligt §25 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet 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 14 vardagar förflutit från uppsägningen.

## §28

Uppsäges bostadsrättshavare till avflyttning av orsak som anges i §25 första stycket 1, 4-6 eller 8, är hen skyldig att genast avflytta om inte annat följer av §27. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i §25 angiven orsak, får hen bo kvar till den vardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga hen att avflytta tidigare.

## §29

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §25, ska 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.

## **Styrelse och revisorer**

### **§30**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter jämte högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill nästa års ordinarie föreningsstämma.

### **§31**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför 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 ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

### **§32**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening och av den eller de personer styrelsen utsett till firmatecknare.

### **§33**

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.

### **§34**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

### **§35**

Det åligger styrelsen:

- Att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamhetsåret (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Att varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning för det förflutna året.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### **§36**

Bostadsrättsföreningen ska ha en revisor, vilken väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### **§37**

Revisorn ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar över av revisorn gjorda anmärkningar, ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de nämnda handlingarna ska förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

### §38

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året vid den tidpunkt som framgår av §4.

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

### §39

Kallelse till stämman görs skriftligen i medlemmarnas brevinkast tidigast sex veckor före och senast två veckor före både ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om förekommande ärenden. Medlem som inte bor i fastigheten ska skriftligen per post kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

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

### §40

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före stämman.

### §41

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av två justeringsmän
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Föredragning av styrelsens årsredovisning
6. Föredragning av revisorns berättelse
7. Fastställande av resultat- och balansräkning

8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fråga i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
10. Fråga om arvoden
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisor och suppleant
13. Övriga ärenden

På extra föreningsstämma ska utöver ärendena 1-4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angivits i kallelsen till stämman.

## **§42**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående. Ombud ska förete skriftlig och undertecknad fullmakt.

Ombud får företräda två medlemmar samt sig själv.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen.

## Fonder

### §43

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## Övriga bestämmelser

### §44

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelstalet för bostadsrättslägenheterna.

### §45

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

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid Bostadsrättsföreningen Röda Nejlíkans ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2018.

Intygar undertecknande styrelseledamöter

.....

.....