

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fanan 7, 769609-6200

### FIRMA ÄNDAMÅL SÄTE

#### §1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fanan 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan

tidsbegränsning. Medlems rätt till föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### §2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

#### §3

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrätts lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 sambos gemensamma hem skall tillämpas. Innan dess att föreningen förvärvat fastighet kan medlemskap beviljas för person som anmält sitt intresse av att förvärva fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Som ny medlem av föreningen kan efter den 1.10.2015 endast upptas fysisk person.

### INSATS OCH AVGIFT

#### §4

Insats, årsavgift och de övriga avgifter som föreskrivs i dessa stadgar fastställs av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och en årlig avgift för uthyrning i andra hand får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gällde vid tiden för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för uthyrning i andra hand får uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gällde året för hyreskontraktets upprättande.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgiften för uthyrning i andra hand av uthyraren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som 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.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 5

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 ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll avser bl.a.

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum, och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation - till de delar inte dessa tjänar fler än en lägenhet och föreningen försett lägenheten med dem.
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; ledningar 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

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

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

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 6

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### § 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion. Ändring av befintliga ledningar eller avlopp värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock icke utföras utan styrelsens tillstånd.

Väsentlig förändring får dock icke utföras utan skriftligt tillstånd av styrelsen eller den som fått styrelsens fullmakt att handha sådana frågor.

Den som vill genomföra väsentliga förändringar i sin lägenhet skall i god tid lämna en skriftlig anmälan härom till styrelsen. Den som genomför förändringar i sin lägenhet svarar också för alla de extra kostnader för föreningen, t.ex. kostnader för besiktningsman, extra städning, transporter och liknande som förändringsarbetena medför.

#### § 8

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

#### § 9

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten 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.

#### § 10

Bostadsrättshavaren kan, inom bostadsrättslagens bestämmelser, tillfälligt hyra ut sin lägenhet i andra hand för tidsbegränsade perioder. Ansökan om uthyrning i andra hand skall lämnas skriftligen och innehålla uppgift om anledningen till andrahandsuthyrningen, vem som är den tilltänkta hyresgästen, vilken tidperiod som uthyrningen avser och var bostadsrättshavaren kan nås under hyrestiden. För uthyrning i andra hand krävs skriftligt tillstånd av styrelsen eller den som fått styrelsens fullmakt att handha sådana frågor.

Det åligger bostadsrättshavaren som med styrelsens tillstånd hyr ut lägenhet i andra hand att upprätta ett dokument som visar att hyresgästen avstår från besittningsskydd enligt hyreslagen.

Detta dokument registreras hos föreningens förvaltare.

#### § 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenhet för annat ändamål än det avsedda

#### § 12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl.a. om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift
- 2) lägenheten utan samtycke uthyrs i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 5) 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 inte

utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten

6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 5 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand, vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare

7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, i vilken till en inte oväsentlig 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.

#### § 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

#### § 14

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

### STYRELSEN

#### § 16

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

#### § 17

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

#### § 18

Styrelsen är beslutsfär när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften 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.

#### § 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte eller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### § 20

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

#### § 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### § 22

Revisorena skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorena behöver inte vara medlemmar.

#### § 23

Revisorena skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

#### § 24

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

### FÖRENINGSSTÄMMA

#### § 25

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

#### § 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma

#### § 27

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

## § 28

Påordinarie föreningsstämma skall förkomma:

1) Öppnande

- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämmordförande
- 4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollsekreterare
- 5) Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 ansvarfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor(er) och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

## § 29

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran **tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före en extra föreningsstämma.**

Medlem som anmält epostadress underrättas också genom ett epostmeddelande.

**Årsredovisningen skall finnas tillgänglig senast två veckor före föreningsstämman**

## § 30

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 sina åtaganden gentemot föreningen enligt dessa stadgar eller lag.

## § 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make eller sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte förträda 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. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

## § 32

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 förrättats. När det gäller ändring av stadgarna gäller vad som stadgas i lagen om ekonomiska före-

Samma beslutsregler som för stadgarna gäller också för beslut om mycket betydande förändring av för bostadsrättshavarna gemensamma utrymmen i fastigheten.

### § 33

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

### § 34

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgänglig för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

## MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### § 35

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning. Medlem som anmält e-postadress underrättas också genom ett e-postmeddelande.

## FONDER

### § 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas belopp motsvarande minst 0,15 av fastighetens taxeringsvärde.

## UPPLÖSNING LIKVIDATION MM

### § 37

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## ÖVRIGT

### § 38

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