

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

antagna 5 oktober 1972 och med senare ändringar, senast vid föreningsstämma 12 november 2014 och 27 maj 2015.

Registrerade av Bolagsverket 2015-08-31 och därmed gällande efter detta datum.

Stadgarnas innehåll	Paragraf
• Föreningens firma, ändamål och säte	1 - 4
• Räkenskapsår	5
• Medlemskap	6-7
• Avgifter	8
• Avsättningar och disposition av resultat	9
• Styrelse och revisorer	10 - 16
• Föreningsstämma	17 - 21
• Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	22 - 27
• Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	28 - 35
• Övriga bestämmelser	36 - 37

Föreningens firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget1.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

§ 4

[Har utgått.]

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Medlemskap

§ 6

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen

§ 7

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

§ 8

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för bestridande av föreningens kostnader.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgift till 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrätts-havaren eller annan medlem.

Avgifterna skall 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 förordningen om ersättning för inkasso-kostnader mm.

Vid försenad eller utebliven månadsavgift tas även en förseningsavgift ut liksom avgifter för täckande av föreningens övriga uppkomna kostnader i samband med indrivning av utestående fordran.

§ 8 a

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelsen skall betalas av bostadsrättshavaren och får årligen maximalt motsvara tio (10) procent av gällande prisbasbelopp under den tid som andrahandsupplåtelsen pågår. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avsättningar och disposition av resultat

§ 9

Föreningsstämman beslutar om resultatdisposition.

Skulle föreningsstämman besluta om utdelning av vinst, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste året.

Styrelse och revisorer

§ 10

Föreningens verksamhet skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens mark och byggnader hålls i gott skick samt att organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Styrelsen består av ordförande samt minst 4 och högst 6 övriga ledamöter.

Ordföranden väljs av föreningen på ordinarie stämma för ett år och övriga ledamöter för högst två år. Ledamöter kan väljas om.

Styrelsen utser inom sig andra funktionärer än ordföranden.

§ 11

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande 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 företräds av ordföranden.

För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

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

§ 12

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 13

Styrelsen får delegera förvaltningsuppgifter på en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller till fristående förvaltningsorganisation.

Fastighetsförvaltaren skall ej vara ordförande i föreningen.

§ 14

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

§ 15

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning,
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att utarbeta och löpande uppdatera en flerårig underhållsplan,
- att enligt bostadsrättslagens bestämmelser ansvara för förandet av medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

Två ordinarie revisorer och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Av de ordinarie revisorerna skall minst en vara föreningsmedlem och minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastighet eller genom utdelning.

Kallelse till stämman skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till stämma skall ske senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie stämma, skall skriftligt anmäla ärendet senast den siste februari eller före den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Enkla frågor till styrelsen kan inlämnas skriftligt senast två veckor före ordinarie stämma.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman
- b) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- c) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Godkännande av röstlängd
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisorernas berättelse
- h) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) Beslut om resultatdisposition
- k) Fråga om arvoden
- l) Val av styrelseordförande för ett år
- m) Val av övriga styrelseledamöter för ett eller två år
- n) Val av revisorer och revisorssuppleant
- o) Val av valberedning
- p) Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20

Protokoll från stämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 21

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

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även denna anges.

Medlem har inte rätt att förvärva mer än en lägenhet. Styrelsen får dock – efter prövning i varje enskilt fall – besluta att medlem får förvärva ytterligare högst en lägenhet.

§ 23

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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 25

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för innehavarens räkning.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

§ 27

Frågan om bostadsrättshavarens möjlighet att avsäga sig bostadsrätten regleras i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.
Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.
- 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 som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

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

§ 28a

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring av lägenheten, balkong eller uteplats. Vid förändring av uteplats gäller följande: Bostadsrättsinnehavaren måste lämna in ritning till förvaltaren. Innan man påbörjar arbetet skall man ha fått skriftligt tillstånd från förvaltaren och styrelse. Ett ex kommer att arkiveras på fastighetskontoret. Detta skall dokumenteras och finnas tillhanda på kontoret och kan inte överklagas. Vid underhållsarbete på huskroppar och mark runt om, skall uteplatser återställas enligt gällande regelverk. Styrelsen förbehåller sig rätten att medge undantag från regelverket om särskilda skäl finns.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 28, tredje stycket. Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§ 31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 32

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Föreningen förbehåller sig rätten att vid uthyrning av lägenhet i andra hand ta ut en administrativ upplåtelseavgift.

§ 33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34

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

§ 35

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgifter utöver två vardagar efter förfallodagen,
 - 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §§ 33 eller 34,

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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar 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 § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej 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 under punkterna 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen.

Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 37

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

Ovanstående stadgar har antagits 5 oktober 1972 samt senare ändrats vid ordinarie föreningsstämma 28 maj 1979, 29 maj 1980, 1 juni 1981, 27 maj 1993, 5 maj 1999, 3 maj 2000, 14 maj 2003, 13 maj 2009 och 25 maj 2010 samt fått nuvarande lydelse efter ändring vid extra föreningsstämma 12 november 2014 och ordinarie föreningsstämma 27 maj 2015.