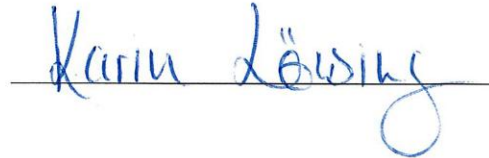


Stadgar för bostadsrättsföreningen Bergielund 5. Org nr: 769605-5321

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid beslut på ordinarie stämma den 13 maj 2020 och 5 maj 2021.



Ordförande



Sekreterare

FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH ÄNDAMÅL

§1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Bergielund 5, organisationsnummer 769605-5321.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

§4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna.

Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

FÖRENINGSTÄMMA

§5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§7 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Person som biträder medlem på stämman har även yttranderätt

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

FÖRENINGSSTYRELSE

§8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har möjligt att anlita en extern styrelseledamot när detta är nödvändigt för att få ihop en fulltalig styrelse.

§9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

AVGIFTER

§10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5% av prisbasbelopp enligt lagen (1962:331) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Bostadsrättföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgiften för andrahandsuthyrning erläggs månadsvis och debiteras bostadsrättshavaren på avin för årsavgiften.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§12 Överlåtelse och medlemskap

När en bostadsrätt överläts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

§13 Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom fyra veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, och juridisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har en s.k. kamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§14 Andel i bostadsrätt

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§15 Bodelning, arv, testamente, etc.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar förvärvaren för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

§16 Överlåtelse till juridisk person

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Vid juridisk person ska det tydligt framgå vilken fysisk person som avser att nyttja bostadsrätten. Denna person får endast använda bostadsrätten för sitt permanenta boende.

§17 Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

Överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt ej antas som medlem i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person, enligt 6 kap § 1 andra stycket bostadsrättslagen, får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§18 Formkrav vid överlåtelse - överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

§19 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

FONDER

§20 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 19. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

§21 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Eldstad, samt tillhörande rökgångar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Hen svarar inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, s.k. bostadsrättstilläggsförsäkring.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

§22 Ordning och skötsel

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användande av lägenheten och fastighetens gemensamhetsutrymmen nyttja dessa till avsedda ändamål genom att iaktta det som fordras för att bevara sundhet och god ordning. Detta för att underlätta städning/skötsel/underhåll samt möjliggöra en god trivsel, framkomlighet, säkerhet och gott skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens bekostnad) och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar, dvs. Trivselreglerna.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Farliga varor får ej inhysas i fastigheten. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i vare sig fastigheten eller i lägenheten.

§23 Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas förutsatt att det inte gäller akuta reparationer.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§24 Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

§25 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

§26 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§27 Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

ANDRAHANDSUTHYRNING

§28 Ansökan om andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen eller förvaltaren. Styrelsen prövar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl.a. följande:

- Tillfälligt arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Provbo i ett samboförhållande
- Sjukdom

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges är bostadsinnehavaren:

- Fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.
- Ansvarig för att dennes hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

När en bostadsrättshavare har sökt och fått föreningens tillstånd att hyra ut i andra hand, kan föreningen debitera högst tio procent av ett prisbasbelopp per år.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§29 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
- Bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan

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

- Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

En uppsägning ska vara skriftlig och avsänd i rekommenderat brev.

ÄNDRINGAR I DESSA STADGAR

§30 Ändringar i stadgar

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

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på det beslutet.

Formaliteter för stadgeändring:

- I begreppet "de röstande" ingår inte den som avstått eller i en sluten omröstning lämnat in blank röstsedel.
- Om stadgeändringsbeslutet fattas på två stämmor får det inte hållas någon stämma mellan de båda stämmorna. Beslutet kan fattas på två ordinarie, en ordinarie och en extra eller på två extra stämmor. Ordningsföljden dem emellan saknar betydelse.
- Beslutet på andra stämman måste innebära att stadgeändringsförslaget antas i oförändrat skick i förhållande till första stämman. Detta hindrar inte att vissa paragrafer antas medan andra avslås på grund av otillräcklig majoritet.

§31 Kallelse vid stadgeändringar

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§32 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bergielund 5