

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THUNBERGET

Org.nr: 769618-5755

FIRMA SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Thunberget. Styrelsens säte är Stockholm.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§3

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt styrelsen bestämmer. Inträde som medlem i bostadsrättsföreningen träder i kraft när styrelsen har skrivit under köparens medlemskapsansökan och säljaren ansökt om utträde ur föreningen.

§4

Medlemskap i föreningen 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.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten 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 sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

§5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar någonting annat. Föreningens löpande kostnader och utgifter, samt avsättning till fonder, skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar månadsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntedagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§6

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el, ventilation och vatten som föreningen förser lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens underhåll som omfattar bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar som inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av utsidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Samtliga medlemmar i föreningen bör vara med och bidra till gemensam trivsel i de delade utrymmen som innefattas av föreningens hus, både på in- och utsida. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§7

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

§8

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§9

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten och andra delar av fastigheten är den skyldig att göra allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättsföreningen kan anta trivsel-/ordningsregler som ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren ska känna till och rätta sig efter dessa regler. Bostadsrättsinnehavaren ska se till att även andra personer i bostadsrättsinnehavarens hushåll, besökare, inneboende eller hyresgäst, eller någon som på uppdrag av bostadsrättsinnehavaren utför arbete i lägenheten, känner till och följer de regler som är uppsatta. Föremål som är, eller kan misstänkas vara, behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten

§10

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§11

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand under som mest ett års tid givet att styrelsen ger sitt samtycke till detta. Förlängd upplåtelse efter detta år beviljas av styrelsen om särskilda skäl föreligger, och då med som mest sex månader i taget. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand, eller förlänga en befintlig upplåtelse, skall på det sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§12

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§13

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

1. Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala månadsavgift.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. Bostadsrättsinnehavaren, eller hyresgästen som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål, underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättsinnehavaren 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, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande inklusive sexuella förbindelser mot ersättning.
10. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

§14

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

§15

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

§16

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

STYRELSEN

§17

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst 9 ledamöter samt högst tre suppleanter som väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas med ett år i taget. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelseledamot och suppleant måste vara minst 18 år. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet – av två ledamöter gemensamt i förening.

§18

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

§19

Styrelsen är beslutförför 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 ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§20

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

§21

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§22

Föreningens räkenskapsår omfattar 01-01 – 12-31. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§23

Revisorerna skall vara minst en och högst två, med högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§24

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§25

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

FÖRENINGSSTÄMMAN

§26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 maj och senast före juni månads utgång. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma och som extra stämma. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas i kallelse.

§27

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

§28

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extra föreningsstämma skall endast ärenden enligt §28 punkt 1-7 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande resultat-och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdeposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisors och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande

§30

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §27 skall anges i kallelsen. Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran eller elektroniskt med e-post tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma och extra föreningsstämma.

§31

Vid föreningsstämman 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 mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§32

Medlemmar får utöva sin rösträtt genom ombud. Medlem har rätt att anlita sin make/maka, sambo en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem att vara ombud på stämman. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kap 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda fler medlemmar och vara annan än ovan angiven person.

§33

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid personval anses den som har fått flest röster vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet företas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§34

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

§35

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§36

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller e-post.

UNDERHÅLLSPLAN

§37

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

FONDER

§38

Inom föreningen skall bildas följande fonder.

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§ 39

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.

ÄNDRING AV STADGARNA

§ 40

Enligt bostadsrättslagen kan en förändring i stadgarna beslutas på endast *en* föreningsstämma om samtliga medlemmar är närvarande och är helt överens om förändringen. Om inte alla medlemmar är eniga eller närvarande måste man ha *två* på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste också två tredjedelars majoritet av de röstande vara för ändringen för att den ska gå igenom. Om inte tillräcklig majoritet uppnås vid den andra stämman har förslaget fallit. Det är inte nödvändigt att någon av stämmorna är en ordinarie föreningsstämma.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Ovanstående stadgar uppdaterades till årsstämma 2022-05-18 med efterföljande ändringar som bekräftades under extrainsatt stämma 2022-10-02.

Tidigare stadgar som ligger till grund för ovanstående antogs vid den extra föreningsstämman den 2008-06-17. §10 i stadgarna uppdaterades efter enhälligt beslut under två på varandra efterföljande ordinarie årsstämmor, i maj 2015 respektive i maj 2016.