## STADGAR FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OPALEN 1

Dessa stadgar är antagna vid extra stämman den 17 januari 2018 samt vid ordinarie stämma 3 maj 2018 och uppdaterad enligt krav från Bolagsverket oktober 2018.

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Opalen 1. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen utgörs av medlemmar som tillsammans samt var och en är ansvariga för fastighetens underhåll och skötsel.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap kan inte beviljas juridisk person. 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 bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

### INSATS OCH AVGIFTER MM.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar olika avgifter.

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 inkassokostnader mm.

4 §

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

* Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
* Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
* Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

5 §

Avgift för andrahandsuthyrning

* Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

6 §

Kapitaltillskott

* Kapitaltillskott beslutas på stämma med 100 procent enhällighet och sätts i relation till andelstal.

7 §

Uthyrning av förråd och upplåtelse av balkong

* Varje lägenhet har rätt till ett förråd i källaren. Därutöver finns ett antal förråd som kan hyras av en bostadsrättshavare. Avgiften beslutas av styrelsen.
* Balkonger som byggs av föreningen och upplåts till bostadsrättshavare kommer att debiteras med en avgift för kommande balkongunderhåll. Avgifterna kommer att tillföras en fond. Styrelsen fastställer avgiftens storlek. Avgiften ingår som en del av årsavgiften.
* I det fall någon bostadsrättshavare vill använda föreningens bygglov för att vid ett senare tillfälle bygga en balkong kommer bostadsrättshavaren få betala en bygglovsavgift utöver byggkostnad, avgift för balkongunderhåll och kostnader relaterade till byggandet.

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

8 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. En stamledning är en ledning som tjänar mer än en lägenhet. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

* ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
* icke bärande innerväggar
* till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning dock ej utvändig målning samt kittning av fönster
* för ytterdörr, karmar och tillhörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr**.**
* innerdörrar och säkerhetsgrindar
* dörrar, glas och innerbågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
* renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass
* lister, foder och stuckaturer
* målning av radiatorer
* golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
* eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
* ledningar för vatten och avlopp som betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
* undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m m) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
* målning av ventiler och luftinsläpp
* brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl. a. även för

* fuktisolerande skikt
* inredning och belysningsarmaturer
* vitvaror och sanitetsporslin
* klämring till golvbrunn
* golvbrunn och vattenlås, samt rensning av dessa och avloppsledning fram till installation som tjänar mer än en lägenhet
* tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
* kranar och avstängningsventiler
* ventilationsfläkt
* handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bl. a.

* Vitvaror inklusive eventuell matavfallskvarn
* köksfläkt
* vattenlås samt rensning av dessa och avloppsledning fram till installation som tjänar mer än en lägenhet
* diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt underliggande våtskydd.
* kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

9 §

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

10 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får företas endast efter medgivande av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl. a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av stamledning för värme, vatten, avlopp eller el.

11§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Denne är ansvarig för att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gäster eller av någon annan som finns i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

12 §

Företrädare för föreningen 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 tvångs-försäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

**ANDRAHANDSUTHYRNING**

13 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt bruk endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren 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.

14 §

Bostadsrättshavaren får inte använda huvuddelen av lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### NYTTJANDERÄTT

15 §

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, avgift för andrahandsuthyrning eller årsavgift
2. lägenheten utan styrelsens samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. 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
5. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
6. fastställda renoveringsregler ej följs
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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, vilken utgör eller 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.

16 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

17 §

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

18 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### STYRELSEN

19 §

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på ett år.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman. Till styrelseledamot och suppleant kan väljas medlem som är myndig och bor i fastigheten.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter som styrelsen utser.

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall föras i nummerföljd och bevaras på betryggande sätt.

20 §

Styrelsen är beslutför 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 krävs enhällighet.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan två föreningsstämmors, varav en ordinarie, bemyndigade med 2/3 majoritet avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhets­ förteckning. I lägenhetsförteckning noteras pantsättning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Det åligger styrelsen dessutom:

* att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
* att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

#### RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

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

24 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara föreningsmedlemmar.

##### 25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

26 §

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

#### FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

28 §

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

29 §

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

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

l ) Öppnande

2) Godkännande av dagordningen

3) Val av ordförande för stämman

4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

5) Val av två justerare 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 av resultat- och balansräkning

11) Beslut om resultatdisposition

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 revisorer och revisorssuppleant

16) Val av valberedning

17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18) Övriga frågor

19) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse med dagordning skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och tre veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

32 §

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 mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. En medlem, som ingår som ägare till fler bostadsrätter kan dock inte ha fler än en röst.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda 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. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem eller advokat får vara biträde.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande 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 förrättas.

För vissa beslut erfordras majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

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

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet skall bland annat innehålla:

* Röstlängd
* Stämmans beslut
* Resultat av eventuell omröstning

Protokollet ska bevaras på ett betryggande sätt.

#### INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

37 §

Information till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev. Information kan också ske elektroniskt via mail samt via föreningens hemsida.

#### FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas följande fond:

* Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med underhållsplan.
* Avsättning till underhåll av balkonger byggda efter 2017 sker med fastställda avgifter

#### 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 STADGAR

40 §

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens 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, varav den ena är en ordinarie stämma, och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

#### ÖVRIGT

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