

**Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542
(bestående av fem lägenheter)
Firma, ändamål och säte**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Klostret.

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

Styrelsen har sitt säte i Strängnäs.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan har kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk 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 kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542 (bestående av fem lägenheter)

Avgifter mm

4 §

Avgifter fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter (föreningsstämmobeslut 2015-05-20) finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheterna andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsens bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften till dess full betalning sker.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Det gäller även förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.
Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inkl nycklar;
bostadsrättshavare svarar även för all målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar
- elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- *kostnaden för sotning, inspektion och provtryckning ska belasta lägenhetsinnehavaren. Vid eventuella reparationer av rökgångar tillhörande huset så är den kostnaden föreningens och alla kostnader för braskaminen och allt tillhörande braskaminen inne i lägenheten står lägenhetsinnehavaren för. Kopia av sotningsprotollet ska gå till brf Klostret.*
- ventiler och ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheter, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

**Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542
(bestående av fem lägenheter)**

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporstin
- golvbrunn inkl klämmring
- rensning av golfbrunn
- tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Hör till lägenheten förråd ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Balkongerna på husets västra gavel tillhörande lägenheterna 1002, 1102, 1201 är byggda för privata medel och underhålls av resp lägenhets ägare. Stenfundamentet på samma gavel tillhör fastigheten och faller då under bostadsrättsföreningens ansvar.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan omfattning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

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

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmande med ortens sed.

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

9 §

Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542 (bestående av fem lägenheter)

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 eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas 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 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem,

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheter för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan 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 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelse mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

13 §

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

Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542 (bestående av fem lägenheter)

14 §

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

Styrelsen

15 §

Styrelsen består av tre ledamöter med högst tre ersättare.

Styrelseledamöter och ersättare väljs av föreningsstämman för ett år. Till styrelseledamot och ersättare kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

16 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordförande och en ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

17 §

Styrelsen är beslutsför när minst två ledamöter samt en ersättare är närvarande. För giltigt beslut erfordras enkel majoritet.

18 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

19 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckning ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Räkenskaper och revision

20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

21 §

Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

22 §

Revisorn ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542 (bestående av fem lägenheter)

23 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

24 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång (föreningsstämmobeslut

25 §

Medlem som önskar anmäla ärende till stämman ska vara inlämnad 30 dagar före årsmötet.

26 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl till det eller när minste en tiondel av medlemmarna (i brf finns fem lägenhetsinnehavare) skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

27 § Den årliga vinsten ska i sin helhet återgå till fastigheten för investering/underhåll (2016-06-05)

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val
- 5 Val av två justeringspersoner
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- 13 Beslut om eventuella arvoden till styrelseledamöter eller revisorn
- 14 Val av styrelseledamöter och ersättare
- 15 Val av revisor
- 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17 Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast 4 veckor före ordinarie stämma eller senast 2 veckor före ordinarie stämma och senast 1 vecka före extra föreningsstämma.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Klostret, Strängnäs, org nr 716402-0542 (bestående av fem lägenheter)

30 §

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 dess stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad parter, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Som närstående till medlemmen anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

32 §

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

33 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Fonder

34 §

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.
Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplösning, likvidation mm

35 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångarna tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas procentuella andel av fastigheten.

Övrigt

36 §

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

Senaste revidering av ovanstående stadgar beslutades på årsstämma 2017-03-20 och på extrainsatt stämmomöte 2017-04-10.