

Varmt välkommen som medlem i brf. Urbilden!

Ni får detta meddelande eftersom ni blivit godkänd/-a som medlem/-mar i bostadsrättsföreningen Urbilden. Eftersom vi vet att man kan ha frågor och funderingar när man flyttar in har vi tagit fram en checklista som ni kan hitta på vår [hemsida](#).

Bifogat till detta brev finns även föreningens stadgar – det är dessa man godkänner att följa när man blir medlem. Vi bifogar även ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlem som förtydligar punkt 12 § i stadgarna. Vi har även mycket matnyttigt på vår hemsida, urbilden.se.

Eftersom det är mycket information tipsar vi om att man kan börja med nedanstående information:

- "Felanmälan & Ekonomi" och då speciellt [Ekonomisk Förvaltning](#) samt [Teknisk Förvaltning – Felanmälan](#).
- "Boendeinformation och då speciellt [Ordnings- & Trivselregler](#), [Medlemshandbok A-Ö](#) samt [Nycklar & Passagebrickor](#).
- Sist men inte minst kontaktuppgifter till styrelsen och vår tekniska förvaltare hittar man under [Kontakt](#).

Flyttar man in tillsammans med en partner/sambo/inneboende behöver ni [meddela oss](#) detta redan vid inflyttning. Detta för att föreningen behöver veta vem som bosätter sig här men också för att vi behöver informationen så att vi kan göra en korrekt uppdatering av er postbox, trapptavlan och er tidningshållare samt porttelefonen.

Tänk på att ditt lägenhetsnummer är det 1–3 siffriga numret som finns i ditt överlåtelseavtal och inte den s.k. LM-koden (fysiffriga). När du kontaktar styrelsen eller vår förvaltning är det ditt lägenhetsnummer du ska uppge och inte LM-koden. Mer om detta kan du läsa i [checklistan](#).

Än en gång varmt välkommen önskar
styrelsen för brf. Urbilden

Stadgar För Bostadsrättsföreningen Urbilden

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Urbilden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Säte

2 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö.

Medlemskap

3 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i 6-10 § nedan.

Antagande av medlem förutsätter att förvärvet av bostadsrätten har skett i syfte att personligen utöva nyttjanderätten.

Avgifter

4 §

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

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

Kostnad för kabel-TV samt Internet kan erläggas per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av bas beloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som uthyrningen omfattar.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Om inte styrelsen beslutar annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, bostadsrättsinnehavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkasso-kostnader med mera.

Avsättningar och användning av årets vinst

5 §

Fond för yttre reparationer: Avsättning för underhåll av fastigheten skall göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer. Avsättning behöver ej ske under den

tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar, dock högst 5 % på utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Övergång av bostadsrätt

6 §

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

Upplåtelse-/överlåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fördra att få:

- referens från föregående hyresvärd
- uppgifter om arbetsgivare
- kreditupplysning

7 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidne bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet 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. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning. Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för den juridiska personens räkning.

8 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka/registrerad partner får inträde i föreningen inte vägras maken/makan/registrerad partner. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denna.

Fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet, innehas av makar, registrerade partner eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

9 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

10 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen (1991:614). Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

11 §

Bostadsrättshavare kan sedan två år förlutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna eller följer av denna paragraf. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för i lägenheten

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- ytter- och innerfönster samt ytter- och innerdörrar,
- golvvärmen, eldstäder, rökgångar,
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion.

Föreningen svarar sålunda för

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.
- Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
- målning av yttersidorna fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
 1. genom bostadsrättshavarens vållande, eller
 2. genom vårdslöshet eller försummelse
 - a. av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne,
 - b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c. någon som utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Ingång i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten skall bostadsrättshavaren underhålla marken i gott skick.

12 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Försäkring

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring. Bostadsrättshavaren är

skyldig att teckna speciell glasrutförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster.

Ändringar i lägenheten

14 §

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen

1. medför ingrepp i bärande konstruktion,
2. innefattar installation eller flyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller
3. annars är till påtaglig skada för föreningen.

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Ordning och skick

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boende-miljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavare skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket punkt 2 i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Tillträde till lägenheten

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Andrahandsuthyrning

17 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket i Bostadsrättslagen.

Samtycke behövs dock inte,

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadsrätt, får ändå upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

18 §

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

Användning av lägenheten

19 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

20 §
Betalat bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förverkande

21 §
Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. a. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- b. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 18 § eller 19 §,
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 att inte 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 till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 15 § skall iakttas vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om i strid med 16 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej 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. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansökan om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

22 §
Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § första stycket 1-3 eller 5-8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 15 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 21 § 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 17 § som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 15 § eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 21 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas på grund av dröjsmålet från lägenheten,

1. om avgiften när det är fråga om bostadsrättslägenhet betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27-28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften när det är fråga om lokal betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27-28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket 1 och 2 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

24 §

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 21 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han eller hon skyldig att genast avflytta, om icke annat följer av 23 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av annan än i 21 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21 §, får bostadsrätten tvångsförsälas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Försäljningen tar dock anstånd till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning tar föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsetts gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Styrelse och revisorer

26 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall dock vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda antal, det antal som är närmast högre än hälften.

Styrelsen kan bestå till högst 40 % av icke medlemmar i föreningen. Om föreningen har statliga bostadsstöd kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av kommunen.

27 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstantal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

28 §

Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag.

Vicevärden kan utan styrelsens beslut åtgärda akuta situationer som rör fastigheten.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

30 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

31 §

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits. Om det för erhållande av statligt bostadsstöd krävs att en revisor och revisorssuppleant utses av kommunal myndighet, skall vederbörande myndighet utse en sådan. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid ökas med en och revisorssuppleanter ökas med en.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

Årsredovisningen skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

32 §

Styrelsen åligger även:

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Föreningsstämma

33 §

Ordinarie föreningsstämma hålles före juni månads utgång.

34 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade

35 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

36 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justeringsmän
8. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om resultatdisposition
14. Arvode åt styrelsen och revisorerna
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant/er
17. Val av valberedning
18. Övriga anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

37 §

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Skriftlig kallelse skall

enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Då skriftlig kallelse krävs enligt lag får bostadsrättsföreningen använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Kallelse får utfärdas tidigast 6 veckor före ordinarie och extra stämma och skall utfärdas senast 2 veckor före ordinarie och extra stämma.

38 §

Vid föreningsstämman 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 har rätt att låta sig representeras av sin make, registrerad partner, sin sambo, en annan medlem eller ställföreträdare för en annan medlem som ombud. Ombud skall ha skriftlig daterad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet får yttra sig vid 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.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

39 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor hos styrelsen vara tillgängligt för medlemmarna.

Upplösning och likvidation

40 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till boytan.

Övrigt

41 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på Urbildens föreningsstämma den 23 mars 2017 samt på Urbildens extra föreningsstämma den 4 maj 2017.

 

Fredrik Bengtsson

Sofia Carpanetti

Bostadsrättsföreningen

URBILDEN

Ansvarsfördelning, reparation och underhåll av bostadsrätt

F = föreningens ansvar M = medlemmens ansvar

Byggdelen	F	M	Anmärkning
1. Balkong Målning av balkonggolv samt insida på balkongfronter Vädringsställning och beslag Odlingslådor Övrigt, t ex sidopartier av trä eller betong	 ◆	 ◆ ◆ ◆ 	 Målning, utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm.
2. Lägenhetsdörr Dörrblad Dörrblad, karm och foder Dörrblad, karm och foder Låscylinder, låskistor och beslag Handtag och beslag Ringklocka Brevinkast Namnskylt Tätningsslistor	 ◆ ◆ 	 ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆	 Ytbehandling utsida Ytbehandling insida Enstaka justeringar
3. Golv i lägenhet Ytbehandling, ytbeläggning och byte		◆	
4. Innerväggar i lägenhet Ytskiktet, t ex tapeter, målning, kakel, våtrumsmatta eller annan ytbeläggning Underliggande, fuktspärrande skikt		◆ ◆	 Gäller främst badrum.

Denna information ska sättas in i lägenhetspärmen.

F = föreningens ansvar M = medlemmens ansvar

Byggdelen	F	M	Anmärkning
5. Innertak i lägenhet Ytbeläggning och ytbehandling		◆	
6. Fönster och fönsterdörrar Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		◆	
Yttre målning	◆		
Fönsterbågar		◆	
Fönsterglas		◆	
Spanjolett inkl. handtag		◆	
Beslag		◆	
Fönsterbänk		◆	
Persienner och markis		◆	
Vädringsfilter		◆	
Tätningsslistor		◆	
Springventil		◆	
7. VVS-artiklar Tvättställ och bidé		◆	Porslin
Blandare, dusch, duschslang, vattenlås, bottenventiler, packningar		◆	
WC-stol		◆	Porslin och sits
WC-stol	◆		Anordning för vattentillförsel, byte och rengöring.
Badkar		◆	
Duschkabin		◆	
Tvättmaskin		◆	
Torkskåp med inredning		◆	

Denna information ska sättas in i lägenhetspärmen.

F = föreningens ansvar M = medlemmens ansvar

Byggdel	F	M	Anmärkning
VVS-artiklar, fortsättning			
Diskbänksbeslag		◆	
Tvättbänk och tvättlåda		◆	
Ventilationsfilter		◆	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt
Ventilationsdon	◆		Från- och till luftventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	◆		Medlemmen svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar.	◆		
Armatyr		◆	
Avloppsledningar med golvvbrunn och sil inkl. avloppsrensning		◆	
8. Köksutrustning			
Diskmaskin		◆	
Kyl- och frysskåp		◆	
Spis		◆	
Köksfläkt		◆	
9. Förråd m.m.			
Källar- och vindförråd som tillhör lägenhet		◆	
Fristående förråd som tillhör lägenhet		◆	
Sopskåp eller liknande		◆	
Garage tillhörande lägenhet		◆	
Avskiljande vägg i förråd och garage	◆		
10. Övrigt			
Inredningssnickerier		◆	
Kryddställ		◆	
Badrumsskåp		◆	
Hatthylla		◆	

Denna information ska sättas in i lägenhetspärmen.

F = föreningens ansvar M = medlemmens ansvar

Bygghet	F	M	Anmärkning
Övrigt, fortsättning			
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		◆	
Invändiga trappor i lägenhet		◆	
Innerdörrar		◆	
Trösklar, socklar, foder och lister		◆	
Gardinstänger		◆	
Torkställning		◆	
Beslag		◆	
11. Elartiklar			
Elledningar och uttag i lägenheten		◆	Innanför säkringsskåp.
Elstigare i trappuppgång	◆		Fram till säkringsskåp.
<i>Denna information ska sättas in i lägenhetspärmen.</i>			