

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

Innehåll

Firma och ändamål	3
§1	3
Medlemsskap	3
§2	3
§3	3
Avgifter	3
§4	3
Övergång av bostadsrätt	4
§5	4
§6	4
§7	4
§8	4
§9	4
Avsägelse av bostadsrätt	4
§10	4
Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter	5
§11	5
§12	5
§13	5
§14	5
§15	5
§16	6
§17	6
§18	6
§19	6
§20	6
§21	7
§22	7
§23	7
§24	8
Styrelse och revisorer	8
§25	8
§26	8

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

§27	8
§ 28	8
§29	8
§30	9
§ 31	9
Föreningsstämma	9
§ 32	9
§33	9
§34	9
§ 35	9
§ 36	9
§ 37	10
Fonder	10
§ 38	10
Underhållsplan	10
§ 39	10
Upplösning och likvidation	10
§ 40	10

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

Firma och ändamål

§1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Postillan 6. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsningar i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§2 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen. Juridisk person kan inte beviljas medlemskap.

Bostadsrättsinnehavaren erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om insatskapital till bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen och lägenhetens beteckning, rumsantal samt parternas namn. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

§3 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av kapitel 2 § 10 Bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-9 nedan.

Avgifter

§4 Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens fördelningstal, enligt ekonomisk plan, kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter för brukning

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättsinnehavaren (säljaren) uttas överlåtelseavgift med högst 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättsinnehavaren (pantsättaren) uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättsinnehavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåtes under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§5 Bostadsrättsinnehavaren som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom, med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§6 Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom 6 månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättsinnehavare död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten eller sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning

§7 Den till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättsinnehavare

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom/henne.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboendes närstående.

§8 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom 6 månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9 Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen kapitel 2 §7

Avsägelse av bostadsrätt

§10 Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

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

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§11 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak samt för fuktisolerande skikt i badrum
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten
- glas och bågar i lägenhetens yttre och innerfönster samt tätningslister
- lägenhetens yttre- och innerdörr/ar.
- brandvarnare

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar eller ytterfönster och heller inte för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom vållande eller genom vårdslöshet och försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn som han borde iakttaga.

Är bostadsrättsföreningens lägenheter försedda med balkong skall respektive bostadsrättshavare svara för renhållning och snöröjning av balkongen.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd eller garage gäller samma underhålls- och reparationsansvar som för lägenheten ovan.

§12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§13 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överenstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom/henne själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§14 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

§15 Bostadsrättshavaren har rätt att få utdrag ut lägenhetsförteckningen sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- Bostadsrättshavarens namn
- Insatsen för bostadsrätten
- Vad som finns antecknat förande pantsättning av bostadsrätten samt,
- Datum för utfärdandet

§16 Bostadsrättshavaren får om styrelsens ger sitt godkännande i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, dock att bostadsrättshavaren i alla avseenden ansvarar för dennes handlingar.

Styrelsen äger ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger. Möjlighet till Hyresnämndens godkännande av andrahandsupplåtelse föreligger jämlikt kapitel 7§11 Bostadsrättslagen. Tillståndet för andrahandsuthyrning är begränsat till ett år.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse i andra hand av lägenheten:

Dels ombesörja att hyresgästen i särskild handling avstår från sitt s.k. besittningsskydd jämlikt JB 12:45 innan tillträdet samt begära hyresnämndens godkännande av avstående,

Dels villkora giltigheten av hyresavtalet av detta hyresnämndens godkännande, samt

Dels att informera hyresgästen om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelse samt att han efter verkställd uppsägning måste avflytta från lägenheten utan anspråk på ersättning i någon form.

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

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

§19 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insatskapital eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelsen inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§20 Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

2. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §16 eller §17
4. Om bostadsrättshavare eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom underlåtenhet utan att 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 i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §13 skall iakttas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavaren.
6. Om strid med §14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavare inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i §19 första stycket, 1-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §19 första stycket, 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Det samma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhåll vetskap om förhållande som avses nämnde stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§22 är nyttjanderätten enligt §19 första stycket i förverkad på grund av dröjsmål som betalning av årsavgift och/eller avgift för andrahandsuthyrning och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalats senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägelsen.

§23 Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §21. Uppsäges

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

bostadsrättshavaren av annan i §19 angiven orsak, får man kvarbo till den vardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom/henne att avflytta tidigare.

§24 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära på mycket vad som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§25 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

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

§26 Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen konstituerar sig själv

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet, närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§27 Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till den 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 28 Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhänga föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får heller inte utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§29 En styrelseledamot är jävig att handlägga en fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, till exempel ett bolag, endast på den grund att denne är styrelseledamot även i bolaget (S.k ställföreträdarjäv). Jäv föreligger enligt denna bestämmelse även när styrelseledamoten har rätt att företräda föreningens motpart i egenskap av registrerad firmatecknare eller på grund av fullmakt.

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

§30 Revisorerna ska vara högst två

§ 31 Revisorerna skall bedriva sitt arbete för att revisionen är avslutad och revisionsberättelse angiven senaste tre veckor före föreningsstämman

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelser och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 32 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§33 Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

§34 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärende kan anges i kallelsen.

§ 35 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsen val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden till styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Övriga ärenden
16. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärende enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 36 Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom elektroniska mail till angivna mailadresser i medlemsförteckningen, utdelning eller utsändning med post

Stadgar Postillan 6 i Stockholms stad

senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Om frågan om stadgeändringar ska behandlas på en extrastämma ska kallelse ske senast 4 veckor innan.

Årsredovisning och revisionsrapport ska delges medlemmarna senast två veckor innan föreningsstämman.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 37 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.

Annan medlem, än juridisk person, får utöva sin rösträtt genom valfritt ombud. Medlem får även medtaga valfritt biträde. Ombud får företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 38 Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Från och med föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av förenings hus genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Underhållsplan

§ 39 Styrelsen ska

1. Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i lämplig omfattning, i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

Upplösning och likvidation

§ 40 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till innehavande lägenhet insatser.

I all varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Postillan 6, 2018-10-28 respektive 2018-12-03