

STADGAR

1. ALLMÄNT

Föreningens organisation och verksamhet regleras i huvudsak av vad som föreskrivs i lag, i synnerhet Bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. I övrigt gäller dessa stadgar. Rubriker i dessa stadgar har angivits för tydlighetens skull. De skall inte inverka på stadgarnas tolkning.

2. FIRMA

Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Sångfågeln 10*.

3. RÄTT ATT TECKNA FIRMA

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller av två styrelsemedlemmar tillsammans.

4. VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter, parkeringsplatser, och eventuellt lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden.

5. MEDLEMSKAP & DESS SAMBAND MED BOSTADSRÄTTSINNEHAV

5.1 huvudregeln

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättsinnehavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i Föreningen.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i Föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och Föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavaren.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig, om den som bostadsrätt har övergått till vägras inträde i Föreningen.

5.2 speciella fall

Vad gäller andel av makar eller sambo, dödsbo, övergång genom bodelning, arv, testamente eller liknande, övergång till bostadsrättshavarens make, samt bostadsrätt som har sålts genom tvång- eller exekutivförsäljning tillämpas de speciella regler som finns i bostadsrättslagen.

Juridisk person och ägaren av endast en andel i en bostadsrätt kan inte bli medlem i Föreningen, om inte annat följer av föregående stycke.

5.3 formkrav

Ansökan om inträde görs skriftligen. Anmälan om utträde skall också vara skriftlig.

6. BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick, om inte annat anges i dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhets

- väggar, golv, och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredningar och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; ifråga om radiator svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning,
- golvbrunnar, eldstäder, samt rökgångar i anslutning därtill, ytterdörrar, eventuella innerdörrar samt glas och bågar i fönster

Föreningen svarar för lägenhetens

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas ventilation, TV, datornät och el; ifråga om stamledning för el svarar Föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förefallande fall kittning, reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är bostadsrätten upplåten med parkeringsplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren skall alltid ha hemförsäkring med tilläggsförsäkring.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Företrädare för Föreningen har rätt att få komma i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som Föreningen svarar för. Om bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

7. HUSETS UNDERHÅLL

Föreningsstämma får förslag av styrelsen besluta att visst underhåll eller skötsel skall ombesörjas av bostadsrättshavarna gemensamt.

Föreningsstämma får också med 2/3 majoritet besluta att Föreningen skall sörja för och/eller bekosta visst arbete som hänför sig bostadsrättshavarnas ansvarsområde enligt §6, inne i flera lägenheter. Vid ett sådant beslut skall en ram för arbetets kostnad fastställas.

8. UPPLÅTELSE I ANDRAHAND

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand och styrelsen godkänner detta.

Den bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet och inte har fått godkänt av styrelsen enligt första stycke får hyra ut i alla fall om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. I enlighet med bostadsrättslagen kommer hyresnämnden att lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har ”beaktansvärda skäl för upplåtelsen och Föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke”. Ett tillstånd till andrahandsuthyrning kan vara villkorat och vara begränsat i tiden.

9. FÖRENINGENS EKONOMI

9.1 Räkenskapsåret

Räkenskapsåret skall omfatta perioden 1 januari – 31 december

9.2 Budget

Föreningens budget fastställs av styrelsen.

9.3 Avgifter

För bostadsrätten utgående avgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av Föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för nedan angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Ersättning för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten får erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut, om styrelsen så beslutar.

Överlåtelseavgift kan tas ut av säljaren eller köparen i samband med att bostadsrätt överläts. Den skall motsvara Föreningens administrativa självkostnader och får maximalt uppgå till 2,5% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgiften kan tas ut vid underrättelse om pantsättning och får maximalt uppgå till 1% av ovan angivet basbelopp som gäller vid den tiden för sådan underrättelse.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % 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.

9.4 Betalningsätt och ränta

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

9.5 Fonder

Avsättning för Föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttrefond, skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Överskott skall balanseras i ny räkning.

9.6 Vinst

Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

10. STYRELSEN

10.1 Uppgifter och befogenhet

Styrelsen svarar för Föreningens organisation och förvaltning av Föreningens angelägenheter. Styrelsen utför sitt uppdrag inom ramen för gällande lag, bestämmelserna i dessa stadgar, samt föreningsstämmans direktiv.

Styrelsen får utföra viss förvaltning genom en av styrelsen utsedd förvaltare, som inte behöver vara medlem i Föreningen.

Styrelsen eller firmatecknare skall inte utan föreningsstämmas bemyndigande avhända eller pantsätta Föreningens fasta egendom eller tomträtt.

10.2 Antal medlemmar / suppleanter

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 samt minst 1 och högst 2 suppleanter, vilka samtidigt väljs av Föreningen vid ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

10.3 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

11. REVISOR

En revisor samt eventuellt en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

12. KALLELSE och ÖVRIGA MEDDELANDEN

Kallelse till ordinarie föreningsstämma får utfärdas tidigast 6 veckor innan och senast 4 veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma får utfärdas tidigast 6 veckor innan och senast 2 vecka före stämman.

Medlem som önskar att få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Kallelse skall innehålla dagordningen för stämman och sker genom anslag i varje trappuppgång. Om bostadsrättshavaren bor på annan adress är han eller hon skyldig att meddela styrelsen till vilken adress / mailadress / telefaxnummer kallelsen skall avsändas.

För stämma som skall behandla stadgeändring, likvidation eller fusion skall skriftlig kallelse avsändas till varje medlem.

Stämmoprotokoll och övriga meddelanden skall anslås i varje trappuppgång, sparas av styrelsen och hållas tillgängliga för medlemmarna.

13. FÖRENINGSTÄMMA

13.1 kallelse

Bestämmelser för kallelse till stämma finns i § 12.

13.2 omröstning

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot Föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i Föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får företräda mer än en medlem, förutsatt fullmakten endast avser en bestämd föreningsstämma.

13.3 särskilt om ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Följande ärenden skall förekomma:

- 1 – Stämmans öppnande
- 2 – Val av stämмоordförande
- 3 – Fastställande av dagordningen
- 4 – Anmälan av stämмоordförandes val av protokollföraren
- 5 – Val av en (1) justeringsperson tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
- 6 – Frågan om stämma blivit behörigen utlyst
- 7 – Upprättande och godkännande av röstlängd
- 8 – Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 – Föredragning av revisorns berättelse
- 10 – Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11 – Beslut om resultatdisposition
- 12 – Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- 13 – Fråga om arvode till:
 - a) styrelsen
 - b) revisor
 - c) övriga
- 14 – Val av styrelseledamöter och suppleant(er)
- 15 – Val av revisor och revisorssuppleant
- 16 – Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt §12
- 17 – Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion med inte beslut)
- 18 – Stämmans avslutande

13.4 Särskilt om extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma skall utöver pkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

14. UPPLÖSNING

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.