

# STADGAR

för

## Bostadsrättsföreningen Munklägret 14 i Stockholms län

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Munklägret nr 14. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar 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 eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 Bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

#### § 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap 10§ Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-10 nedan.

### Avgifter

#### § 4

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften baseras på lägenhetens andelstal.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller andelstal.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter lägenheten i andra hand.

### Övergång av bostadsrätt

#### § 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av

överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

#### § 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

#### § 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrätthavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit 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. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

#### § 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens 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.

Föreningen har rätt att neka andel i bostadsrätt. Första och andra styckena äger tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### § 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 vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för innehavarens räkning.

#### § 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### **Avsägelse av bostadsrätten**

#### § 11

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs 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.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 12

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

Till lägenhetens inre räknas:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- golvbrunnar, eldstäder med spjäll, inner- och ytterdörrar, målning av fönsterbågars och balkongdörrars insidor samt glas i fönster och balkongdörrar

Föreningen svarar för underhåll av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än aktuell lägenhet. Detsamma gäller radiatorer, rök- och ventilationskanaler, dock svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer. I fråga om ledningar för el svarar föreningen för underhåll av dessa fram till lägenhetens säkerhetstavla. Vidare svarar föreningen för underhåll av fönsterbågar, balkongdörrar samt målning av yttersidor av ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen skyndsamt anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom:

- vållande, vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren
- vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar honom

- vållande, vårdslöshet eller försummelse av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning.

I fråga om brandskada som inte uppkommit enligt ovan ansvarar bostadsrättshavaren endast om denne brustit i det underhåll och den tillsyn som bort iakttas.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

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

### § 13

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och föreningens regler för renovering och ombyggnad måste följas.

### § 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enl § 12 fjärde stycket.

## § 15

Företrädare för Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

## § 16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen samtycke i andra hand upplåta lägenheten till annan för självständigt brukande utom i fall som anges i 7 kap 11 § i Bostadsrättslagen.

## § 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 avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

## § 19

Betalar 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 styrelsen medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 20

Nyttjanderätt till lägenhet som innehav med bostadsrätt och som tillträtts 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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18.
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 underlåtenhet att 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 i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 14 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om i strid med § 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 28 tredje stycket.
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 i brottsligt förfarande.

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

#### § 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 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.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 22

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I Avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän tre veckor förflutit från uppsägningen.

#### § 23

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 20 första stycket 1 eller 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 22. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 20 angiven

orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte tingsrätten prövar skäligen att lägga honom att avflytta tidigare.

#### § 24

Har bostadsrättshavaren blivit skiljd från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20 skall bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren och kända, berörda borgenärer kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket 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 på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

#### § 26

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening

som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

#### § 27

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12. Det åligger styrelsen att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

#### § 28

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

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

#### § 29

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### § 30

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor för årsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

### **Föreningsstämma**

#### § 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

#### § 32

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

#### § 33

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

#### § 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämmans ordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
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 åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 34
18. Stämmans avslutande

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

### § 35

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress (I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post) senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

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

### § 36

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen,

såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

### Fonder

#### § 37

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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

### Upplösning och likvidation

#### § 38

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

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.