

## STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Oxen Mindre nr 22

### Föreningens firma och ändamål

#### §1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Oxen Mindre nr 22

#### §2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### §3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

### Medlemskap

#### §4

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

Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen, som avgör fråga om antagande av medlem, om annat ej följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Ansökan skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Om upplåtelse och övergång av bostadsrätt stadgas i 22 – 28 §§

#### §5

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

Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

## Avgifter

### §6

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i §7 angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Årsavgifterna erläggas på sätt och på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift må utgå.

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. 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.

Utöver denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

## Avsättningar och användning av årsvinst

### §7

Avsättningar för yttre underhåll av föreningens hus skall göras årligen med ett belopp motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden för byggnaden å fastigheten till dess fonden uppgår till 5% av samma värde.

Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske.

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

## Styrelse och revisorer

### §8

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter jämte högst två suppleanter, vilka samtliga väljs av medlemmarna på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

Valbar till styrelsen är förutom bostadsrättshavare även dess maka/make eller närstående som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren.

#### §9

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

#### §10

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening, av vilka den ene skall vara ordföranden eller kassören eller den av styrelseledamöterna som ordföranden därtill utsett.

#### §11

Styrelsen äger uppdraga åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.

#### §12

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom och ej heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

#### §13

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem vid föreningens bildande kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt i föreningen. Styrelsen äger jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen och, om styrelsen så begär, ställa ytterligare säkerhet.

#### §14

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

## §15

En eller två revisorer jämte en eller två suppleanter utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma har hållits.

Revisorerna åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltningsberättelse samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

## § 16

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## §17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse skall ske skriftligen tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma antingen genom utdelning direkt i medlemmarnas brevlådor eller genom försändelse per post samt härutöver genom anslag på lämplig plats i föreningens hus eller på föreningens webbplats samt i övrigt enligt lagen om ekonomiska föreningar 7 kap. 20 § första stycket andra meningen. Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

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

## §18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 10 dagar före stämman.

## §19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar.
4. Val av ordförande och protokollförare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkningarna.

10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
13. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämma blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

## §20

Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen utser.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor skickas till varje medlem.

## §21

Vid föreningsstämma 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.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud.

Medlem, som ej är juridisk person, får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombudet behöver varken vara föreningsmedlem eller släkt med den röstberättigade.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas bl a i 9 kap. 16 och 23 §§ bostadsrättslagen.

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### §22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen – som skall ha formen av ett bostadsrättsavtal – skall ange parternas namn, lägenheternas beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå.

### §23

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

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

Styrelsen är skyldig att snarast – dock senast en månad efter erhållande av skriftlig överlåtelseanmälan – meddela huruvida person till vilken bostadsrättshavaren önskar överlåta sin bostadsrätt kan godtagas såsom medlem i föreningen.

#### §24

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages som medlem i föreningen.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare 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. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### §25

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

#### §26

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

#### §27

Har den, till vilken bostadsrätt överlåtit, icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 6 kap 1 a §, 6 kap 2 § eller 7 kap. 30 § bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

#### §28

Medlem får ej utan styrelsens särskilda medgivande inneha mer än två bostadsrätter i föreningen. Styrelsen får medge sådant förvärv endast under förutsättning att förvärvet ej medför ändring i beskattningen av föreningen eller medlemmarna.

### Avsägelse av bostadsrätt

#### §29

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

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### §30

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

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

#### §31

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga förändring av lägenheten eller av fastigheten i övrigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden skall styrelsens godkännande inhämtas.

#### §32

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 30 § tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

#### §33

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren härvid ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

#### §34

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.

#### §35

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

#### §36

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

#### §37

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

#### §38

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker ej 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.

#### §39

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift 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 utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 22, 35 eller 36 §§,
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 bidrager 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 32 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. om i strid med 33 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,



7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl.a. a) att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilket föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom eller b) att bostadsrättshavaren förvärvat lägenheten i strid med 28 §.

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 vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

Uppsägningen skall ske skriftligen.

#### §40

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 39 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 39§ 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 vidtaga rättelse.

#### §41

Är nyttjanderätten enligt 39 § 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 tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### §42

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 39 § första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer 41 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 39 § angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller kronofogdemyndigheten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### §43

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 39 § skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit avhjälp.

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.

#### §44

Bostadsrättshavare, som upptagit lån för vilket föreningen ställt säkerhet, är – när styrelsen så beslutar – skyldig, dels att låta föreningen eller annan som styrelsen därtill utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till vederbörande kreditgivare, dels ock att till föreningen eller den som styrelsen därtill utsett efter anfordran och vid tidpunkt som föreningen bestämmer inbetala för betalningsuppdraget erforderliga medel.

#### Övriga bestämmelser

##### §45

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter.

##### § 46

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen (1991:614).