

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TURBINEN 18.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL:

§1) Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Turbinen 18.

§2) Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

§3) Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§4) Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr med paragraf 17.

RÄKENSKAPSÅR:

§5) Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

MEDLEMSSKAP:

§6) Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap paragraf 10 i bostadsrättslagen.

§7) Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift

AVGIFTER:

§8) För bostadsrättens utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i paragraf 9 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas senast fastställda andelstal, och erläggs med 1/12-del vardera senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Styrelsen kan besluta, att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall fördelas efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättsinnehavare oavsett andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, inträdesavgift i föreningen samt årlig medlemsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST:

§9) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Slutfinansiering har skett, när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Den vinst eller förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning

STYRELSE OCH REVISORER:

§10) Styrelsen består av minst tre eller högst fem ledamöter samt minst en eller högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§11) Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enigheten om besluten.

§12) Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot, som styrelsen därtill utsett.

§13) Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§14) Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15) 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 föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§16) En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

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

FÖRENINGSSTÄMMA:

§17) Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av paragraf 4.

Extra stämma hålles, då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av revisorn eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma.

§18) Medlem, som önskar 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.

§19) På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande röstberättigade medlemmar,
- b) val av ordförande vid stämman,
- c) val av sekreterare vid stämman,
- d) val av två justeringsmän och tillika rösträknare,
- e) fråga om kallelse till stämman behörigen skett,
- f) föredragning av styrelsens årsredovisning,

- g) föredragning av revisorns berättelse,
- h) fastställande av resultat- och balansräkningen,
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- j) beslut med anledning av uppkommen vinst eller förlust,
- k) fråga om arvoden och avgifter,
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter,
- m) val av revisor och suppleant,
- n) övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkterna a-d) enligt ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§20) Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§21) Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara annan medlem i föreningen, äkta make eller maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs valet av den mening som biträds av mötets ordförande.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslutet, behandlas i 9:e kap 16, 19 och 23 paragraferna i bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT:

§22) Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen 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.

§23) Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon 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.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa, att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§24) 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/henne 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.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också, när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast, om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor, på vilka lagen (1987:252) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§25) Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagssifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa, att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§26) Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av såväl säljaren som köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT:

§27) En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadssifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadssifte som angetts i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER:

§28) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak;
- inredning i kök och badrum och övriga utrymmen i lägenheten;
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster;
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som gästar honom/henne eller någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes 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/hon bort iaktta.

Tredje stycket, första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att lägenheten har en avstängningsanordning på inkommande kranvattenledningar, så att vattnet kan stängas av i lägenheten vid arbeten eller skador på lägenhetens armatur.

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

§30) Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han/hon använder lägenheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt paragraf 28 tredje stycket

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra, får inte föras in i lägenheten.

§31) Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§32) En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand endast om styrelsen och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall 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.

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en avgift för administration kring andrahandsupplåtelse. Denna får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Andrahandsupplåtelsen betalas av bostadsrättshavaren.

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

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

§35) Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med paragraferna 33 eller 34,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet eller vållande till, att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om, att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt paragraf 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt paragraf 31 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig 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 inte oväsentlig del ingår brottligt 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 låter bli, att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske, om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljade

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§36) Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap paragraf 29 i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter fastställda andelstal enligt den ekonomiska planen.

§37) Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

~~Dessa stadgar har vid ett första beslut enligt antagits vid BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TURBINEN 18's föreningsstämma den 25/maj 2016. Andra beslutet är genomfört vid extrastämma 24 augusti 2016.~~