

2015030605914

STADGAR FÖR

Bostadsrättsföreningen Sleipner 4
769618-0715

Registrerad av Bolagsverket 2015-03-16

Innehåll

Firma och ändamål	3
Medlemskap	3
Insats och avgifter	3
Överlåtelse av bostadsrätt.....	4
Överlåtelseavtalet	4
Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt.....	4
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	5
Avsägelse av bostadsrätt.....	12
Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt.....	13
Upphörande av bostadsrätten i vissa fall	13
Styrelse och revisorer	13
Föreningsstämma.....	15
Särskilda villkor och beslut	16
Medlems röst	18
Fonder	18
Upplösning och likvidation	18

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Sleipner 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § i bostadsrättslagen. Styrelsen godkänner till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap i bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning, yta och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå och för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift, se § 3. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

Medlem i bostadsrättsföreningen kan endast bostadsrättshavare vara.

Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning samt utdrag ur brottsregistret avseende sökanden.

Insats och avgifter

§ 3

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningen till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal eller förbrukning.

Årsavgiften skall betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före ny månads början.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 4

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag samt till vem som överlåtelsen sker.

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan, som skall skickas in inom en månad, skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 5

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

§ 6

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt eller del av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller närstående som varaktigt sammanbott med honom eller henne får denne inte förvägras medlemskap.

§ 7

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte 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.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot en skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 9

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för

informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 10. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror (såsom kyl/frys och tvättmaskin); bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m. samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 10,
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare finns monterad och fungerar,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- elektrisk handdukstork,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/ altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 10

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 11

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö om det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som gäller för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p. 2 bostadsrättslagen. Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

§ 12

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 10 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis till bostadsrättshavarens mantalsskrivningsadress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen eller av denna anlitad fackman, har efter styrelsebeslut rätt att komma in i lägenheten när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8:e kapitlet i bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Bostadsrättshavaren skall löpande hålla föreningens styrelse informerad om sin mantalsskrivningsadress.

§ 13

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och förenas med villkor.

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 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.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet.

Anmaningen skall skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis till bostadsrättshavarens mantalsskrivningsadress. Vad som sagts gäller om lägenheten tillträts med styrelsen medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada.

§ 17

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av § 18, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.
2. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten används i strid med § 14 och § 15.
4. bostadsrättshavaren eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underlätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 11 vid användning av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 11 en bostadsrättshavare.
6. bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten enligt § 12 och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. bostadsrättshavaren inte fullgör de skyldigheter som bostadsrätthavaren har enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 18

Uppsägning på grund av förhållandet som anses i § 17 p. 2 – p. 3 eller p. 5 – p. 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis under bostadsrättshavarens mantalsskrivningsadress.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 17 p. 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 17 p. 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningen inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 13.

§ 19

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 17 p. 1- p. 3 eller p. 5- p. 7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 11.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 17 p. 4 eller p. 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 17 p. 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 20

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i § 17, p. 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökningen inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt § 17 p. 1, p.4 - p. 6 eller p. 8, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på något sätt som anges i 7 kap § 18 och § 20 bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2, samt underrättelse till Socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 17, p. 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under p 1 respektive under p. 2.

§ 22

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon i § 17 eller i § 21 angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning.

En uppsägning skall vara skriftlig och skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis under bostadsrättshavarens mantalsskrivningsadress.

§ 23

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

§ 24

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kapitlet 2 – 5 och § 17 bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap § 9, bostadsrättslagen.

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 18, skall bostadsrätten tvångssäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som erhållits genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 26

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 27

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter enl. § 31 i bostadsrättslagen (1991:614).

Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis till panthavarens adress.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 28

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap § 9 bostadsrättslagen.

Styrelse och revisorer

§ 29

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma. Ledamot kan omväljas.

Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år.

Första gången val äger rum skall hälften av ledamöterna väljas på ett år.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie ledamot och en suppleant utses av myndighet. Ifall den beslutande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill höranden handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Rapportören äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträde och dessutom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.

§ 30

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen är beslutförför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

§ 31

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 maj – 30 april. Före augusti månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 32

Styrelse 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 in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 33

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senast fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger det basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän

försäkring, som gällde den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från den ordinarie föreningsstämman intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

Om föreningen har statliga subventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av myndighet.

§ 34

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 september.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den ordinarie föreningsstämman eller till den stämma på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 35

Ordinarie föreningsstämma hålls under oktober månad.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlas.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före augusti månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 36

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning

7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 35
16. Stämmans avslutande

§ 37

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

§ 38

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning per post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Då kallelse gått ut till föreningsstämman ska styrelsen omedelbart underrätta revisorerna om detta genom brev.

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

Särskilda villkor och beslut

§ 39

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma om inte annat har bestämts i stadgarna. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket i bostadsrättslagen.

§ 40

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det har fattas på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits om

1. beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt p. 1- p. 4 skall vara giltigt gäller även det. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen som ett beslut enligt p 3.

För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 41

För stämmobeslut enligt § 40 första stycket p 3 skall begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om lösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

Medlems röst

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock de tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller för en ordinarie föreningsstämma. För extra föreningsstämma måste en ny fullmakt utfärdas. Ett ombud får bara företräda en medlem.

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

Minst 50% av medlemmarna skall vara företrädda för att stämman skall vara beslutsför.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått flest av de angivna rösterna eller vid lika röstetal avgörs meningen genom lottning.

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter föreningsstämman.

Fonder

§ 43

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en för dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

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

Upplösning och likvidation

§ 44

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande möte 2015-02-...