

1998-06-11

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AURORA I VÄLLINGBY

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Aurora i Vällingby. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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 person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåts skriftligen.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och vatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

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

§ 6.

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

Utan 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 arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

AE

§ 7.

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

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 bostadsrättshavare närstående som varaktigt sammanbodde med honom.
I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 8.

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 får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen 8 kap. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 10.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 11.

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

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

Bostadsrättshavare är skyldig att under den kallare årstiden tillse att lägenheten hålles uppvärmd för att förhindra frostsador i grundplattan.

Alb

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första meningen äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 11 § fjärde stycket.

§ 14.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavare är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15.

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i bostadsrättslagen 7 kap 10 § andra stycket.

§ 16.

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

§ 17.

Bostadsrättshavare 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.

W E t

§ 18.

Betalar bostadsrättshavare inte i rätt tid grundavgift 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 tillträts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av § 20, 21 och 22 förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavare dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullföra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavare dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavare utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4 om bostadsrättshavare eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter någon av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
- 6 om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

§ 20.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavare till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

WAB

Medlem, som ej är bostadsrättshavare kan efter beslut å föreningsssammanträde uteslutas om han farfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företar handling, som skadar dess intressen.

§ 21.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavare inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavare till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållanden som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållanden som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrätthavaren att vidta rättelse.

§ 22.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavare till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavare visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 23.

Uppsäges bostadsrättshavare till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 22. Uppsäges bostadsrättshavare av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att avflytta tidigare.

§ 24.

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavare svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavare. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 25.

Styrelsen består av 5 ledamöter med 3 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under det följande året.

Alld

§ 26.

Styrelsen har sitt säte i Vällingby. Styrelsen konstituerar sig själv; styrelsens ordförande utses dock av ordinarie föreningsstämma. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens 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 beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 27.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 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 väljs 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 den 15/4. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 31.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

AK d

§ 32.

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

§ 33.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 12 vardagar före stämman.

§ 34.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän.
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Styrelsens redovisningshandlingar.
- 9 Revisorernas berättelse.
- 10 Fråga om fastställande av resultat och balansräkning.
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
- 12 Beslut om resultatdisposition.
- 13 Arvodet åt styrelsen och revisorerna.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och suppleanter.
- 16 Fråga om tillsättande av valberedning.
- 17 Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 18 Stämmans avslutande.

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

§ 35.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse genom utdelning eller utsändning med post till samtliga medlemmar tidigast fyra veckor och senast 14 vardagar före ordinarie och 6 vardagar före extra föreningsstämma.

Ärende under § 34 punkt 17, som enligt § 33 tillkommit sedan kallelsen utgått, skall på samma sätt meddelas medlemmarna senast 6 vardagar före ordinarie föreningsstämma.

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

§ 36.

Vid föreningsstämman 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. Annan medlem än juridisk person 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 inre underhåll
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Storleken på bostadsrättslägenhet belöpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden. Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden 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 grundavgifterna.

- - - - -

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovan gjorda referenser avser Bostadsrättslagen SFS 1991:614

AE 6

Ovanstående stadgar antogs första gången vid ordinarie föreningsstämma den 23 april 1998 och för andra gången vid extra föreningsstämma den 11 juni 1998.

Anders Edsbäcker
Anders Edsbäcker, ordförande

Anders

Gunnel Nordlund
Gunnel Nordlund, sekreterare

990202

Marianne Ström