

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10
organisationsnummer 716411-6860

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Eldaren 10.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

§ 3

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom 4 veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning och referenser från tidigare hyresvärd avseende sökanden.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make få maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren. 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 hen som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Räkenskaper och revision

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 6

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 7

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Det åligger styrelsen att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

Motionsrätt

§ 8

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

Avgifter

§ 9

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och ändringar av andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i §10 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, dvs annan person än bostadsrättshavaren disponerar hela lägenheten, 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.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 10

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, så kallad yttre fond, skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelseledamöter väljs för högst två år. Ledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlemmen samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§ 12

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltare skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 15

Styrelsen åligger:

Att avge redovisning över 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 årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Föreningsstämma

§ 16

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

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Styrelsen kallar till föreningsstämma, Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en kallelse utdelad i brevlådan eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

§ 17

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. val av ordförande vid stämman och ordförandens val av protokollförare
3. val av två justeringsmän
4. frågan om kallelse till stämman behörigen skett
5. fastställande av dagordningen
6. föredragning av styrelsens årsredovisning
7. föredragning av revisorernas berättelse
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. val av styrelseledamöter
12. val av revisor och eventuella revisorssuppleant
13. val av valberedning
14. övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall, förutom punkterna 1–4 ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 18

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

§ 19

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de emellertid tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, Sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även dem som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med hen i rätt upp- eller nedstigande led.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 20

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

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

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

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 21

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelse avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas om insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift tas ut, skall även den anges.

§ 22

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare, i avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare 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 visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 25

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 månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder som framgår av stadgarna krävs styrelsens godkännande. De åtgärder som bostadsrättsinnehavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens ansvar i fråga om lägenheten omfattar bland annat;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning och utrustning i lägenheten
- ledningar i lägenheten och övriga installationer för vatten, avlopp, golvbrunn, gas, svagströmsanläggningar, dock svarar föreningen för ledningar/fördelningsdosa för TW/Internet
- eldstäder, rökgångar
- inner- och ytterdörrar, förutom målning av utsidan av ytterdörren
- samt glas och bågar i fönster, förutom målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr samt kittning

Ifråga om radiatorer och värmeledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötseln av lägenhetens ventilationssystem.

Föreningen svarar sålunda för

- föreningens ventilationssystem, radiatorer och värmeledningar, förutom målning
- för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, gas, vatten och ventilationskanaler, som föreningen försett lägenheten och som tjänar fler än en lägenhet; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla
- målning av yttersidorna av fönster samt i förekommande fall kittning
- målning av yttersidorna av ytterdörrar

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Gårdens yta är gemensam för samtliga medlemmar. De bostadsrätter som är belägna på våning ett och som vetter mot gården kan disponera en yta motsvarande en normal balkong i anslutning till sin egen dörr. I övrigt planerar föreningen gårdens utformning inklusive eventuella avgränsningar av utrymmet.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 27

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk tilläggsförsäkring som omfattar medlemmens underhållsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

§ 28

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. 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.

§ 29

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hen 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 att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen 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.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 30

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten bland annat för tillsyn och för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 31

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

§ 32

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.

§ 33

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

Förverkandegrunder

§ 34

Nyttjanderätt 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 hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 29 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken inte oväsentlig del ingår brottsligt 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 punkter 3–5 eller 7–9 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 punkt 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Särskilda bestämmelser

§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavaren efter lägenheternas insatser.

§ 36

Utöver dessa stadgar gäller föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.