

2004-09-17

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSARKRONAN 15

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta lägenheter och lokaler med nyttjanderätt kallad bostadsrätt. Det är föreningen som äger hela fastigheten inklusive de lägenheter och lokaler, som upplåts. Medlemmarna äger således inte sin respektive lägenhet. Grundläggande lagar för bostadsrättsföreningar är Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

Firma, ändamål och säte

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 15.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som har sådan rätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan efter skriftlig ansökan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.

Medlemskap i föreningen beslutas av styrelsen, som normalt skall fatta sådant beslut inom en månad från ansökan. Styrelsen äger rätt att inhämta de uppgifter som den finner erforderliga för beslutet. Juridisk person eller omyndig person får vägras medlemskap i föreningen.

§ 3.

Medlem får inte uteslutas på andra grunder än vad som anges i § 14 eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 4.

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Överlåtelse sker genom köp, byte, gåva eller arv. Ansökan om medlemskap i föreningen skall vara åtföljd av styrkt kopia av överlåtelsehandling. Förvärvare av bostadsrätt skall uppge hittillsvarande adress och personnummer. Överlåtare skall uppge ny adress.

En överlåtelse är ogiltig om dessa föreskrifter inte åtföljs eller om förvärvaren inte antas som medlem i föreningen.

Den nye innehavaren får inte flytta in lägenheten förrän innehavaren antagits som medlem i föreningen.

§ 5.

Ett dödsbo efter en avliden medlem i bostadsrättsföreningen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen intill tre år från dödsfallet. Efter denna tidpunkt får föreningen anmoda dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av dödsfallet eller att någon, som inte får förvägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som anges i föreningens anmodan inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

§ 6.

Förvärvare av bostadsrätt får inte förvägras medlemskap om föreningen skäligen kan anta denne som medlem i föreningen. Föreningen har dock rätt att vägra medlemskap om det kan antas att förvärvaren inte själv skall permanent bosätta sig i lägenheten. Har bostadsrätt övergått till make/maka eller annan närstående som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten eller om föreningens villkor för medlemskap inte är uppfyllda.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt kan vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem eller lagen om homosexuell sambors respektive lag skall tillämpas.

§ 7.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 8

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för de stamledningar för vatten, avlopp, värme gas och el som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för att hålla fastigheten i övrigt i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för

- väggar, golv och tak;
- installationer, inkl. underhåll, för el, vatten, avlopp, värme gas, ventilation i lägenheten till de delar dessa ej tillhör fastighetens fasta installationer.

Föreningen svarar för

- eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och innerbågar i fönster;

- radiatorer, stamledningar och den utrustning för vatten, avlopp inkl. golvbrunnar, värme, gas som föreningen försett lägenheten med samt el fram till lägenhetens säkringsskåp;
- målning av yttersidorna av dörrar mot trapphus och yttersidorna av fönster inkl. kittning;
- balkonger;
- reparation med anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget förvållande eller genom vårdslöshet, försummelse eller bristande tillsyn av denne eller någon som tillhör dennes hushåll eller är gäst eller annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller utför där arbete för dennes räkning då i alla nämnda fall bostadsrättshavaren svarar för skadan;

§ 9.

Bostadsrättshavaren skall i förväg till styrelsen anmäla alla reparationer eller förändringar, som inte är ytbehandling av väggar, tak, golv eller annan fast inredning. Om det är till väsentlig olägenhet för föreningen eller annan bostadsrättshavare kan styrelsen förbjuda den tilltänkta åtgärden. Styrelsen får också besluta om att viss åtgärd genomförs enligt styrelsens anvisningar. Förekomst av ohyra och skadeinsekter skall omedelbart anmälas till styrelsen.

§ 10.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och, vid behov, tilläggsförsäkring för bostadsrätten.

§ 11.

Företrädare för föreningen har rätt till tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att genomföra arbeten som föreningen svarar för.

§ 12.

Bostadsrättshavare är skyldig att när denne eller medlemmar i dennes hushåll eller gäster eller andra som vistas i lägenheten eller andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de regler som föreningen i enlighet med ortens sed meddelar.

§ 13.

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

Lägenheten får inte utan skriftlig ansökan och styrelsens skriftliga medgivande upplåtas i andra hand. Utomstående personer får inte inrymmas i lägenheten om det är olägligt för föreningen eller annan bostadsrättshavare.

§ 14.

Nyttjanderätt till lägenhet/lokal som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver fem vardagar efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren bryter mot bestämmelserna i § 10 eller § 12;

3. om bestämmelserna i § 13 inte iakttas eller om bostadsrättshavaren grovt vanvårdar lägenheten/lokalen;

4. om bostadsrättshavaren inte utan giltig orsak vägrar lämna tillträde till lägenheten/lokalen enligt § 11;

5. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna 2-5 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att utan dröjsmål efter tillsägelse vidta rättelse.

Uppsägning med anledning av p. 1 får inte göras om det beror på ursäktlig tillfällig försummelse eller på förhållande som bostadsrättshavaren inte råder över.

Avgifter och insatser

§ 15.

För föreningens löpande kostnader, insatser och avsättning till fonder skall erläggas årsavgift som fastställs av ordinarie årsstämma. Årsavgiften fördelas på lägenheterna/lokaler i förhållande till dessas andelstal och skall betalas månadsvis i förskott på det sätt som styrelsen beslutar.

Föreningsstämma kan besluta om avgift för särskilt ändamål.

Avsättningar och användning av årsvinst, fonder

§ 16.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Till reservfond avsättes belopp enligt Lagen om Ekonomiska föreningar (10 kap., 6 §).

Överskott efter avsättningar disponeras på sätt som ordinarie föreningsstämma beslutar.

Styrelse och revisorer

§ 17.

Styrelsen består av tre ledamöter och en suppleant, vilka väljs vid ordinarie stämma för en tid av högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

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

§ 18.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför när tre ledamöter (suppleant) är närvarande 2004-09-17 och två är ense om beslutet.

§ 19.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen får befullmäktiga en styrelseledamot att för särskilt angivet ändamål, t.ex. löpande förvaltningsärenden, ensam teckna föreningens firma.

§ 20.

Föreningen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmas bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 21.

Revisorerna skall vara en eller två jämte en suppleant.

Dessa väljs på ordinarie föreningsstämma till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

§ 22

Revisorernas arbete skall vara slutfört och deras berättelse avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 23.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna överlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkningar.

Föreningsstämma

§ 24.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

§ 25.

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen eller revisorerna eller tre medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av det (de) ärende(n), som skall behandlas.

§ 26.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande;
2. Fastställande av dagordning;
3. Frågan om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst;
4. Val av ordförande vid stämman;
5. Val av sekreterare vid stämman;
6. Val av två personer att justera protokollet från stämman;
7. Upprättande av närvaroförteckning och fastställande av röstlängd;
8. Styrelsens årsredovisning;
9. Revisorernas berättelse;
10. Fastställande av resultat- och balansräkning;
11. Beslut om resultatdisposition;
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna;
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna;
14. Fastställande av budget och årsavgift;
15. Av styrelsen anmälda ärenden;
16. Ärenden enligt § 27;
17. Val av styrelseledamöter och suppleant;
18. Val av revisorer och suppleant;
19. Val av valberedning på två personer, varav en sammankallande;
20. Stämmans avslutande;

På extra föreningsstämma får utöver ärende enligt punkt

1-7 ovan endast förekomma de(t) ärende(n) för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 27.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas en månad före och ske genom utdelning av kallelsen i resp. medlems brevinkast samt anslås på anslagstavlan.

Medlem som önskar att visst ärende skall behandlas på stämman skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast 14 dagar före stämman. Föredragningslista skall utdelas senast en vecka före stämman på samma sätt som kallelsen.

Kallelse till extra stämma med föredragningslista skall utfärdas tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman.

Endast de ärenden som angivits på föredragningslistan får behandlas vid föreningsstämma.

Andra meddelanden tillställs medlemmarna skriftligen på samma sätt som kallelser eller muntligen i samband med stämmor eller andra möten.

§ 28.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får genom fullmakt låta sig företrädas av annan medlem. Äkta make och sambo för vilken den s.k. sambolagen gäller eller sammanlevande för vilken lagen om homosexuella sambors gemensamma hem är giltig får utan fullmakt företräda medlem. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Övriga bestämmelser

§ 29.

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

§ 30.

Ändring av dessa stadgar får beslutas av föreningsstämma om samtliga medlemmar har förenat sig om ändringen.

Beslut om ändring blir också giltigt om det fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst 2/3 av de röstande.

§ 31

I allt vad som ej reglerats i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.

2001-03-12.