

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Leran 5
Registrerade hos Bolagsverket 2018-

Stadgar för bostadsrättsföreningen Leran 5

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Leran 5. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för permanent boende. 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 person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

3 §

Medlemskap i föreningen beviljas av styrelsen. Ansökan om medlemskap skall ske skriftligen och styrelsen är skyldig att snarast, normalt senast inom en månad efter det att ansökan kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

Insatser och avgifter

4 §

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående kostnader för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten samt elektrisk ström för gemensamhetsutrymmen beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom extra förrådsutrymme o dyl bestämmer styrelsen om särskilda avgifter/villkor.

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. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader in m.m.

Överlåtelse av bostadsrätt "

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

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

Överlåtelseavtalet

6 §

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.

7 §

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten först sedan ansökan om medlemskap godkänts.

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 uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning 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 uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Föreningen har rätt att vägra medlemskap om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten, om förvärvaren av bostadsrätt är under 18 år eller om förvärvaren i strid med 7 § 1 stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten. Beträffande juridisk person se § 2.

9 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10§

Föreningen svarar för

- Underhåll och reparationer av radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och elektrisk ström; i fråga om stamledning för el fram till lägenhetens stamtavla
- Målning av yttersidor av fönster, inklusive kittning, och ytterdörrar
- Underhåll av de s k kungsbalkongerna (För underhåll av övriga balkonger gäller särskilt avtal)

Föreningen svarar även i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla sådana fel och brister som föreningen svarar för.

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenhet för tillsyn av eller för utförande av arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall, om möjligt, i förväg läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till dat, kan styrelsen ansöka om handräckning. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i lägenheten, även om inte den egna lägenheten inte besväras av ohyra.

Föreningen får- efter beslut av föreningsstämman- åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren enligt 11 § nedan skall svara för. Sådant beslut får endast avse åtgärder i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

11§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens

- väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggning, ledningar och övriga installationer för vatten och avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning och byte av erforderliga packningar
- golvbrunnar, inklusive tillsyn av klämring samt rensning
- inner- och ytterdörrar med tillhörande lås, ringklocka och brevinkast, dock med undantag för målning av utsidan av ytterdörrarna
- glas och bågar i fönster, dock med undantag för målning av utsidan av fönstren,

samt för

- renhållning och snöskottning av balkong tillhörande lägenheten,
- teckning och vidmakthållande av hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring för bostadsrätt,
- fungerande brandvarnare, och
- åtgärder som tidigare bostadsrättshavare vidtagit såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Underhålls- och reparationsåtgärder samt åtgärder i övrigt skall utföras på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller är dennes gäst eller annan som bostadsrättshavaren har boende i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavaren.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bort iakttas.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

12 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd erhålls.

13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användningen av lägenheten med tillhörande utrymmen och andra gemensamma delar av fastigheten bidra till en god ordning och till att fastigheten bevaras i gott skick. De ordningsregler som föreningen upprättat skall efterföljas.

Bostadsrättshavaren skall hålla noga tillsyn över att dessa åligganden även fullgörs av familjemedlemmar, gäster, annan boende i lägenheten eller den som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

Försummar bostadsrättshavare sitt ansvar för lägenhetens, inklusive balkongens, skick och skötsel i sådan utsträckning att annans säkerhet kan äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Uthyrning av lägenhet i andra hand

14 §

En bostadsrättshavare får hyra ut hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke får bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, ändå hyra ut hela sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Styrelsen skall underrättas om hyresnämndens tillstånd.

Bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till uthyrningen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall hyras ut i andra hand.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut enligt följande. Avgiften för en andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Vid uthyrning till samma part längre än 12 månader ska avgiften endast tas ut en gång.

15 §

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

16 §

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.

Förverkan och uppsägning

17 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka från förfallodagen eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalning,
2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd hyr ut lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren har utomstående person inneboende till men för föreningen eller annan medlem.
4. om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda,
5. 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 underrättat styrelse om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, inte iakttar ordning och gott skick, brister i tillsyn av lägenheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 10 § och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det och måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller delvis används för näringsverksamhet, vilken utgör eller till en inte oväsentlig del ingår brottslig verksamhet.

Vid tillämpning av reglerna ovan gäller följande:

- nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse
- uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till uthyrningen och får ansökan beviljad av hyresnämnden
- uppsägning som avses i punkterna 3-4 och 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål
- är nyttjanderätten förverkad, men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan inte bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten på den grunden
- sägs bostadsrättshavare upp till avflyttning anger bostadsrättslagen särskilda regler om när flyttning skall ske.

18 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

19 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges i 17 § skall lägenheten säljas på offentlig auktion 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 tills brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

20 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning och föreningens angelägenheter.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

21 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra poster.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Dock skall vid upptagande av lån föreningens firma tecknas av samtliga styrelseledamöter i förening.

22 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet är fler än hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23 §

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokoll skall justerade förvaras numrerade i datumföljd på ett betryggande sätt.

24 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte riva eller företa mer omfattande till- och ombyggnadsåtgärder av dess egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna egendomen.

25 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som upplåtits med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Räkenskapsår

26 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Det åligger det styrelsen

- att avge förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning,
- att upprätta budget och underhållsplan och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsår, och
- att besiktiga föreningens fastighet och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktning och inventering gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisorer

27 §

Föreningsstämman 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.

28 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman. 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 två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

29 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

30 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före den 15 maj.

Medlem som önskar få ärende behandlat på stämman skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast fyra veckor före stämman.

31 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisornas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och dess suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 30
19. 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.

33 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om samtliga ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse till ordinarie eller extra föreningsstämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före stämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

35 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal av den mening som ordföranden biträder. För vissa beslut, t ex ändring av föreningens stadgar, krävs kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden. Vid personval anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

36 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

37 §

Protokoll skall föras över beslut som fattas på föreningsstämman. Det justerade protokollet skall finnas tillgängligt för föreningens medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Underhållsfond

38 §

Till en underhållsfond, att användas för yttre underhåll, skall årligen avsättas ett belopp minst motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen har behörighet att fatta beslut om reservering och användande av underhållsfondens medel.

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Ordningsregler

41 §

Gällande ordningsregler för föreningen utfärdas av styrelsen.

Meddelanden till medlemmarna

42 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Övrigt

43 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller tillämplig lagstiftning.