

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stinsen 8

Inledande bestämmelser

§1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stinsen 8.

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Roslagsbanan 26 i Stockholm och främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i fastigheten upplåta bostäder och andra lägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Med lägenhet avses i dessa stadgar förutom boendeytan även tillhörande vinds- och källarutrymmen samt terrasser, altaner och balkonger, när dessa ansluter till boendeytan.

§2 Medlemskap mm.

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningen.

En ansökan om medlemskap skall vara skriftlig samt innehålla personnummer och utfästelse att bosätta sig i lägenheten. Till ansökan skall bifogas vidimerad kopia av den handling som sökanden grundar sitt förvärv på. Föreningens styrelse kan fordra att sökanden lämnar uppgift om referenser.

Frågor om medlemskap och utslutning avgörs av styrelsen. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

§3 Övergång av bostadsrätt

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 överlåtelse genom byte eller gåva.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem.

§4 Förre bostadsrättshavarens skyldigheter efter överlåtelse

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne ej nyttjanderätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som bostadsrättshavare, såvida icke överlåtelsen skett genom bodelning, arv eller testamente. Vid förvärv på exekutiv eller offentlig auktion upphör den förre bostadsrättshavarens skyldigheter vid auktionen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§5 Hur lägenheten får användas

Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§6 Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§7 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens begagnande

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som gäller i föreningen. Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestäms i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter som gäller i föreningen.

§8 Uthyrning

Bostadsrättshavaren får ej upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelse i andra hand av lägenhet med angivande av den tilltänkte hyresgästens namn, personnummer, hemvist och, om styrelsen så fordrar, uppgift om referenser.

§9 Underhåll

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och medverka vid en årlig syn av lägenheten som styrelsen äger rätt att företa.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hennes/hans hushåll eller gästar henne/honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hennes/hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

§10 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära handräckning.

§11 Avgifter till föreningen

Bostadsrättshavaren skall betala en årsavgift för föreningens löpande verksamhet. Föreningen har även rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Årsavgiften beräknas efter insatserna för bostadsrätterna, medan upplåtelseavgiften motsvarar skillnaden mellan bostadsrättens insats och marknadsvärdet. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får vardera bestämmas till högst en procent av basbeloppet. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna bestäms av styrelsen, och årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott senast sista helgfria dagen före varje kalendermånads början. Betalas inte avgiften i rätt tid har föreningen rätt till förseningsavgift samt dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Vidtar föreningen åtgärder för att utfä obetald förfallen fordran, är den försumlige bostadsrättshavaren skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför.

§12 Förverkande

Nyttjanderätten till lägenheten är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp henne/honom till omedelbar avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen eller två veckor efter förfallodagen vad avser insats och upplåtelseavgift,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 5,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 7 vid lägenhetens utnyttjande eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelse åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 10 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren icke fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåtit att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Om bostadsrättshavare utesluts har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader som uppsägningen medfört.

§13 **Rättelse**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 12 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 12 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick vetskap om förhållande som avses i § 12 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Vid förverkande som anges i § 12 första stycket 8 gäller dessutom vad som i övrigt stadgas i bostadsrättslagen om förverkande på denna grund.

§ 14 **Dröjsmål med betalning**

Är nyttjanderätten enligt § 12 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från uppsägningen.

§ 15 **Tidpunkt för avflyttning vid uppsägning**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 12 första stycket 1, 4-6 eller 8, är hon/han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 14. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 12 angiven orsak, får hon/han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger henne/honom att flytta tidigare.

§ 16 **Försäljning av bostadsrätt**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 12 skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till god man tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Bestämmelser om föreningen mm

§ 17 **Styrelsen och dess åligganden**

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt en och högst tre suppleanter. Ledamöterna skall väljas bland föreningens medlemmar på föreningsstämma för tiden intill dess nästa

ordinarie föreningsstämma hållits. Valbar till styrelsen är även bostadsrättshavares make eller sambo. Suppleanter träder in vid förfall för ordinarie ledamot.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter samt utfärdar ordningsföreskrifter. Styrelsen skall se till att organisationen beträffande bokföreningen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen får utan särskilt bemyndigande från föreningsstämma besluta om inteckning eller annan inskrivning av föreningens fasta egendom.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge en skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt förslag till budget för kommande räkenskapsår.

§ 18 **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen kan utse en ledamot att ensam teckna föreningens firma.

Alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar, skall undertecknas med hela firman.

§ 19 **Räkenskapsår och revision**

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskapaerna avslutas den 31 december.

Föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning skall granskas av en därtill utsedd revisor. För revisor utses minst en suppleant för samma tid. Styrelsen skall se till att årsredovisningen överlämnas till revisorn före februari månads utgång följande år. Revisorn skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före mars månads utgång.

§ 20 **Avsättning till yttre underhåll**

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

§ 21 **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år i Stockholm före april månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Fastställande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Val av protokollförare

- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorns berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13 Fastställande av budget
- 14 Arvoden åt styrelse och revisorer
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av en revisor och en suppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Övriga ärenden
- 19 Stämmans avslutande

Extra föreningsstämma skall hållas när föreningen så bestämmer eller när revisorn eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst.

Bostadsrättshavare har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma, om han begär det skriftligen hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga bostadsrättshavare genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga bostadsrättshavare genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före extra föreningsstämma.

Under två veckor före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för bostadsrättshavarna.

Vid stämma skall föras protokoll över de beslut som fattas. Protokollet skall undertecknas av ordföranden och justeringsmännen och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma.

Andra meddelanden än kallelser skall komma medlemmarnas kännedom genom utdelning eller utsändning med post.

§ 22 **Rösträtt vid föreningsstämma**

Vid föreningsstämma äger varje bostadsrättshavare en röst. Bostadsrättshavare äger rätt att överlåta sin rösträtt på maka/make, sambo eller annan bostadsrättshavare genom skriftlig fullmakt.

Ingen får som ombud företräda mer än en bostadsrättshavare.

Föreningsstämmans beslut utgörs med undantag av i § 23 nämnda beslut av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Valfrågor avgörs, vid lika röstetal, genom lottning.

§ 23 **Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense därom. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Avslutande bestämmelser

§ 24 **Vinstutdelning**

Utdelning beslutas av ordinarie föreningsstämma och fördelas mellan bostadsrättshavarna efter deras insatser.

§ 25 **Föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning skall dess tillgångar skiftas på så sätt, att överskottet fördelas mellan bostadsrättshavarna efter deras insatser.

§ 26 **Kompletterande bestämmelser**

Där ej annat bestämts i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen.