allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

A. Föreningens firma och ändamål

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Sågaren 27, har till ändamål att, främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i Nyköpings kommun och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.
Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 2.

Styrelsen skall ha sitt säte i Nyköping

B. Medlemskap

§ 3.

Ansökan om medlemskap i föreningen skall ske skriftligen, och beviljas om den sökande erhåller bostadsrätt genom föreningen eller styrelsen i annat fall finner det vara till särskild fördel för föreningen.
Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, arv eller testamente får ej vägras tillträde såsom medlem.
I andra fall än som i andra stycket sägs, får den som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen.
Har bostadsrätt överlåtits till någon som ej är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt stadgarna i tredje stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen inte vägras honom såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder inte möter på grund av stadgandet i tredje stycket.

C. Avgifter och fonder

§ 4.

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga en inträdesavgift av tvåhundra (200:-) kronor. Mottagandet av inträdesavgift skall anses innefatta bifall till sådan ansökan som avses i § 3 i första stycket.

§ 5.

Villkoren för upplåtelse av bostadsrätt är, att bostadsrättshavaren inbetalar för resp. lägenhet utgående grundavgift, som alltid beräknas efter lägenhetens andelsvärde.
Med lägenhetens andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet för alla lägenheter i föreningens fastighet.

§ 6.

Föreningen får besluta, att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erlägga till föreningen.

allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

§ 7.

För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges på tider, som styrelsen bestämmer, Årsavgifter, som fastställas av styrelsen så fastställas att de med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara av lägenhetens yta och bestå av:

a.) Ränta, bankavgifter och amorteringar;
b.) Betalning av skatter och övriga myndighetspålagor och övriga omkostnader för fastighetens förvaltning;
c.) Avsättning till reservfond och fastighetens reparationsfond enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vidare skall i årsavgiften ingå ersättning för värme och vatten och övriga driftskostnader och skall denna del av årsavgiften beträffande bostadslägenhet beräknas efter lägenhets yta och beträffande andra lokaler efter förbrukning, om styrelsen så befinner lämpligt.

§ 8.

Till täckande av oförutsedda utgifter får bostadsrättshavare, efter beslut på föreningsstämma, avkrävas särskilt tillskott som skall beräknas efter lägenhetens sista gällande boksluts förmögenhetsvärde..

Särskilt tillskott får inte för något räkenskapsår överstiga 4% av förmögenhetsvärdet eller avkrävas bostadsrättshavaren tidigare än tre månader från det beslut om tillskott fattades.

§ 9.

Utöver i §§ 4 –8 uppgivna avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

D. Villkor för statliga lån.

§ 10.

Om statligt tertiär- och eller tilläggslån beviljas föreningen skall, intill dess beviljat statligt lån till fullo betalts eller avskrivits, gäller följande:

a.) högre avgifter får inte uttagas än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit:
c) bostadsrättshavare får inte utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom ägd lägenhet;
d) föreningens stadgar får ej ändras utan Kungl. Bostadsstyrelsens godkännande.

§ 11.

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

a.) reservfond
b.) fastighetens reparationsfond

För reservfondens bildande, storlek och disposition skall lagen om ekonomiska föreningar Kapitel 10 § 6 gälla.

Sedan avsättning till reservfond skall återstoden av den eventuella årsvinsten överföras till fastighetens reparationsfond, avsedd att användas för reparationer utanför bostadsrättslägenheterna, samt för större extra reparationer och morderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförluster och andra förluster i föreningens verksamhet, samt beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad.

allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

D. Styrelsen och revisorer.

§ 12.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter som jämte två suppleanter väljas av föreningen på dess ordinarie stämma för tiden t.o.m. nästa ordinarie föreningsstämma
Avgångna ledamöter och suppleanter kan återväljas..

§ 13.

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.
Styrelsen utser inom sig firmatecknare.
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut erfordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 14.

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud handla å föreningens vägnar samt inför domstol och andra myndigheter föra föreningens talan.
Styrelsen skall förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.
Föreningens räkenskapsår skall avslutas för kalenderår.
Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.
Styrelsen skall minst åtta dagar för ordinarie stämma ha årsberättelse, resultat- och balansräkning tillgänglig för medlemmarna, samt förslag till (inkomst- och utgiftsstat för löpande året.) ny budget för nästkommande budgetår.
Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen *lämnas*, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

§ 15.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall på ordinarie föreningsstämma utse två revisorer för tiden intill nästa ordinarie stämma.
Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i besiktningen av fastigheten enligt § 14.

E. Föreningsstämma.

§ 16.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång.
Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

§ 17.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 vardagar före stämman.

allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

§ 18.

Kallelse till stämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall framföras till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet senast 14 dagar före stämman Medlem, som inte bor inom föreningens fastighet, skall skriftligen kallas under sin allmänna posten senast 14 dagar före stämman. Andra meddelanden skall framföras till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 19.

Vid ordinarie stämma skall följande behandlas:

a) Val av ordförande för stämman.
b) Val av två justeringsmän.
c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
e) styrelsens årsredovisning.
f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande.
g) fastställande av resultat och balansräkning.
h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
j) fastställa budget för nästa verksamhetsår
k) fråga om arvode.
l) val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) val av revisorer och suppleanter.
n) fråga om tillsättande av valberedning.
o) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelses ordförande eller vice ordförande eller, vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.
Vid extra föreningsstämma skall ***förutom ärenden enligt a - d ovan*** förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till denna.

§ 20.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom 14 dagar var tillgängligt hos styrelsen.

§ 21.

Bostadsrättshavare och andra medlemmar är lika röstberättigade i föreningens samtliga angelägenheter. Den medlem som har obetalda avgifter äger inte rösträtt.
Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.
Bolag, förening eller annan juridisk person kan genom fullmakt och ombud utöva sin rösträtt.

§ 22.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.
Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.
De fall - bland andra frågor om ändring av dess stadgar - då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i lagen om ekonomiska föreningar och i lagen om bostadsrättsföreningar

allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

F. Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§ 23.

Bostadsrätt får endast upplåtas till medlem i föreningen.
Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annars övergått till ny innehavare, får denne inte använda bostadsrätten, med mindre än att han är eller antagas till medlem i föreningen.
Att stärbhusdelägare efter bostadsrättshavare äger använda bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 24.

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändigt, bevittnade namnunderskrift.
Överlåtelsekontrakt skall vara utformat enligt föreningens avtalsförslag och vara godkänt av styrelsen innan avtalet är giltigt.

§ 25.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.
Bostadshavare äger efter två år från det bostadsrätten första gången upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sin förpliktelser som bostadsrättshavare. Av-sägelse görs skriftligen hos styrelsen.
Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen på den **fardag**, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skett.

§ 26.

I de fall som bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt och hur det skall gå till, genomföres enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 27.

För varje bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, på vilken genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §4 – 8 här ovan.

§ 28.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärda förändringar i lägenheten.
Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid rätta sig efter de särskilda föreskrifter föreningen meddelar, likaså att hålla noggrann tillsyn, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas likaså av hans husfolk och av dem, som av honom inryms i lägenheten.
Bostadsrättshavaren får inte vägra tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare härvid förorsakas minsta möjliga olägenhet.
Bostadsrättshavaren äger rätt att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock inte utan styrelsens tillstånd till någon som inte är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande personer erfordras styrelsens tillstånd.

allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

§ 29.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre samt till lägenheten hörande vinds- och källarutrymmen i gått skick.
Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målning av yttersidor på ytterdörrar och ytterfönster.
Föreningen svarar för reparationer på de stamledningar för avlopp, för lägenhetens försörjning med värme, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten försetts; så också för reparationer i anledning av brand- och vattenskada, som inte uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 30.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom genast görs hos styrelsen.
Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan inte kan eller inte får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skall betalas av bostadsrättshavaren.

§31.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning som skall vara fullgjord innan tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen där inte rättelse sker inom en månad efter anmaning och inte heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt.
Anmaning sker genom rekommenderat brev.
Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp inte återfordras; och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§32.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift, teckningsrätt eller årsavgift utöver två veckor efter det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullfölja sin betalningsskyldighet.
2. Om lägenheten utnyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
3. Om bostadsrättshavare utan styrelsens medgivande till annan än medlem upplåter lägenhet till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.
4. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad som sägs i § 28 andra stycket vid lägenhetens begagnande skall iakttas eller brister i den tillsyn som enligt stadgarna åligger bostadsrättshavare.
5. Om i fall, där det sägs i § 28 tredje stycket att bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt inte kan visas.
6. Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande inte förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finns i alla fall, som denna paragraf avser, vad som läggas bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse får han ej skiljas från lägenheten.

allabrf.se

Föreningsstadgar för
bostadsrättsföreningen Sågaren 27. Nyköping.

Upprättad den: 1999-02-12
Referens: Stadgar/Svafab

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2 – 6 sägs, skallföreningen ha berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.
Uppsägning skall ske skrifligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägning lämnats.
Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning.
När bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas i enlighet med lagen om bostadsrättsföreningar
Då avtal hävts enligt § 31 eller bostadsrätt efter uppsägning sålts, äger föreningen utesluta förr bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 33.

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§34.

Vid likvidation, skall föreningens behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna. Vid skifte skall de, som när förening går i likvidation och är medlemmar i föreningen, få var och en sin inträdesavgift återbetald eller, om tillgångarna inte räcker till, fördelas tillgångarna i förhållande till lägenheternas förmögenhetsvärden.
Uppstår överskott , skall detta fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas förmögenhetsvärde.

§35.

I övrigt vad som inte angivits i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagren om bostadsrättsföreningar.

allabrf.se

FRÅGA JURISTEN

Alla frågor med anknytning till bostadsrätt tas upp i den här spalten. Skriv, ring eller faxa in er fråga till oss så svarar vi i kommande nummer. Adresser finns på sidan 2. Välkomna!



Lars Tegelberg, Uppsala, f.d mäklare med bostadsrättsjuridik som specialitet, svarar på era frågor.

Frågor:

Vi har två frågor angående inval av nya medlemmar. För det första; räcker det att vi tar en kreditupplysning på köparen när vi provar medlemskapet?

För det andra; ett större företag köpte en lägenhet i vår förening. Enligt dem kunde vi inte vägra dem medlemskap eftersom stadgan inte sa något om juridisk person (vi har ändrat den nu). Var det rätt?

Nybildad förening, Enskede

Svar:

Föreningen skall dels pröva medlemskapsansökan mot stadgan för att se om det finns några villkor i denna som medlem skall uppfylla, dels göra en "friare" prövning , nämligen den om föreningen "……skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare", BRL kap 2 § 3.

Föreningen skall här bedöma om den som söker medlemskap kan göra rätt för sig ekonomiskt, främst genom att betala årsavgiften.

Detta kan en kreditupplysning ge vissa besked om men också ett intyg från arbetsgivaren som styrker uppgifter om lön eller liknande bör vägas in.

Men styrelsen skall också ta ställning till om det är en lämplig person i övrigt att ha i föreningen. Framför allt att denne inte är en notoriskt störande granne. En sådan kontroll kan ske genom en kontakt med köparens tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening. Denna möjlighet tar föreningar inte alltid tillvara vilket då och då kan ställa till med stora problem.

en juridisk person, dvs. ett aktiebolag, en stiftelse eller liknande självständig organisation (och då det är fråga om en permanentbostad).

Ni skulle inte ha litat på företagets uppgifter!

Förhållandet är nämligen närmast det motsatta. Enligt BRL kap 2 § 4 kan nämligen föreningen alltid vägra juridisk person medlemskap oavsett vad stadgan säger.

Frågan för Er del, som inte har någon bestämmelse om juridisk persons rätt till medlemskap, är alltså helt klar - Ni kan alltid vägra medlemskap.

Detta gäller för övrigt också om föreningen har en klausul i stadgan som uttryckligen tillåter juridisk person att bli medlem.

Undantagna från denna bestämmelse är kommun och landstingskommun.

Dessa får inte vägras medlemskap om de förvärvat bostadsrätt i föreningen.

Lars Tegelberg