allabrf.se

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Släbro 1. Nyköping.

Fastighet: Sävsångaren 7

Reviderad den: 2004-04-15
Upprättad den: 1997-03-12
Referens: Stadgar/Svafab

A. Allmänna Bestämmelser

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Släbro nr 1, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i Nyköpings kommun och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid. ***Föreningen kan äga bostadsrättslägenhet för ombyggnad och/eller ihop slagning med intilliggande lägenhet och senare avyttring till marknadspris.***

§ 2.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnde bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättshavare. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller dessa stadgar.

§ 3.

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kalla enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal.

B. Medlemskap och upplåtelse

§ 4.

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska och juridiska personer som efter ansökan därom av styrelsen antagits som medlemmar.
Ansökan om medlemskap skall beviljas, om den sökande erhåller bostadsrätt genom föreningen eller styrelsen i annat fall finner det vara till särskild fördel för föreningen. Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och § 44 i dessa stagar.

§ 5.

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen.
Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt.
Den som innehar bostadsrätt skall styrka innehavet.

C. Avgifter och fonder

§ 6.

Lägenheten får tillträdas först sedan fastställd grundavgift inbetalts till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.
Grundavgifterna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte upplånas eller på annat sätt täckes av utifrån tillskjutet kapital. Grundavgiften skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde, beräknat vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Med grundavgift och anskaffningskostnad avses i fortsättningen de belopp som framgår av den ekonomiska planen.

allabrf.se

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Släbro 1. Nyköping.

Fastighet: Sävsångaren 7

Reviderad den: 2004-04-15
Upprättad den: 1997-03-12
Referens: Stadgar/Svafab

§ 7.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavaren till föreningen betala årsavgift i förskott, fördelad på månad för bostadslägenhet och på kvartal för annan lägenhet. Årsavgifterna fastställas av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder som inte täckes i annan form.
För annan bostadsrättslägenhet än bostad har styrelsen rätt att tillämpa skälig tilläggsdebitering, om kostnaderna för vatten, elkraft m.m. inte får täckning i årsavgiften enligt den fördelningsgrund som grundavgifterna utgör.

§ 8.

Inom föreningen skall bildas fastighetens reparationsfond.
Eventuellt överskott/underskott vid bokslut skall balanseras mot en reservfond i enlighet med lagen för ekonomiska föreningar samt till fastighetens reparationsfond. I övrigt som föreningsstämman beslutar.

§ 9.

Föreningens reparationsfond bildas genom årliga avsättningar av lägst 1,5% av fastighetens taxeringsvärde med uppräkning varje år med konsumentprisindex (KPI)
Medel ur reparationsfonden får endast användas till att reparera fastigheten, enligt § 29 och de i § 28 angivna undantagen, som inte skall betalas av bostadsrättshavaren

§ 10.

Om inte månadsavgiften enligt § 6 - §9 betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till full betalning sker.

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.
Avgift för pantsättning betalas av pantsättaren. Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

D. Styrelsen och revisorer.

§ 11.

Föreningens styrelse ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt suppleanter för var och en..
De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget räknat från första ordinarie föreningsstämma efter dessa stadgars antagande. Mandattiden för dessa bestäms så att en av dem skall avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. Frågan om vilka som skall avgå första gången avgörs genom lottning. Avgående ledamot får omväljas. ***Föreningens stämma kan välja in en extern ledamot i styrelsen.***
Dessa regler skall också tillämpas i fråga om suppleanter för styrelseledamöter
Suppleanter kan närvara vid styrelsemöten, men har ingen rösträtt, såvida inte

allabrf.se

suppleanten ersätter någon av styrelsens ledamöter.. Vid förfall för ordinarie ledamot skall suppleant kallas att tjänstgöra.

§ 12.

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningens hus enligt § 1 är beläget.
Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Den kan därjämte utse vicevärd.
Styrelsen kan besluta när fler än hälften av dessa ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslut.
Styrelsen kan delegera beslutanderätten till särskilt utskott inom denna.

§ 13.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Denna kan bemyndiga och utse en av styrelsens ledamöter eller två i förening.
I övrigt enligt Bostadsrättslagen kap 9 och Lag om ekonomiska föreningar kap. 6 § 11 och kap 14 § 2

§ 14.

Föreningens räkenskaper avslutas för varje verksamhetsår. Verksamhetsåret skall omfatta tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december samma år.
Styrelsen skall före mars månads utgång närmast efter räkenskapsårets utgång till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 15.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, inteckna eller på annat sätt avhända föreningen dess fasta egendom, hus eller tomträtt.

§ 16.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 17.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorsuppleanter.

§ 18.

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomisk föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag och föreningens stadgar.

allabrf.se

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

§ 19.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast inom 30 dagar efter det att styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.
Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma, vid vilken de skall förekomma till behandling.

E. Föreningsstämma.

§ 21.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse och senast före nästföljande maj 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 ändamålet med stämman.

§ 22.

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

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 balansräkning.
h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott (enligt § 8.)
j) fråga om arvode.
k) val av styrelseledamöter och suppleanter.
l) val av revisorer och suppleanter.
m) fråga om tillsättande av valberedning.
n) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

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.

allabrf.se

§ 23.

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen på väl synlig plats inom föreningens fastighet anslår kallelse, med uppgift om tid och plats för stämman senast fjorton vardagar före stämman. Därvid skall anges att ärenden enligt § 22 i stadgarna förekommer till behandling
Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorerna och dessas suppleanter bör om så erfordras kallas personligen.
Styrelsen skall på enahanda sätt senast sex vardagar före ordinarie stämma i förekommande fall anslå ärenden som enligt § 22 punkt n) skall behandlas vid stämman.
Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast sex vardagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 24.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex vardagar före stämman.
Styrelsen skall på så sätt som anges i § 23 anslå ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag.

§ 25.

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 4 är medlemmar i föreningen, en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som lämnat fullmakt till ombud. Person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.
Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 38 punkt 1 äger inte rösträtt.

§ 26.

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.

F. Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§ 27.

Valbara till uppdrag som avses §22 punkt k) och m) är personer som anges i lagen om ekonomiska föreningar kapitel 6 och bostadsrättslagen kapitel 9

§ 28.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.
Han svarar även för reparation och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och fönster med undantag för utsidan av ytterdörrar och ut- och insidan av fönstrens ytterbågar. Vidare ansvarar han för reparation, underhåll och utbyte av glas i innerbågar på fönsterdörr och fönster.

allabrf.se

Föreningsstadgar för Bostadsrättsföreningen Släbro 1. Nyköping.

Fastighet: Sävsångaren 7

Reviderad den: 2004-04-15
Upprättad den: 1997-03-12
Referens: Stadgar/Svafab

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

§ 29.

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen.
Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.
Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Styrelsen må också besluta att kostnader för småreparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

§ 30.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 31.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.
Han skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttages även den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 32.

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar före, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 33.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

§ 34.

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

allabrf.se

§ 35.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
Om inget annat överenskommas svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändring av lägenheten.

G. Bostadsrättens och medlemskapets upphörande.

§ 36.

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det avtal om upplåtelse av bostadsrätten träffats avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sin förpliktelser som bostadsrättshavare.. Avsägelse görs skriftligt hos styrelsen.
Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning den 1 april eller den 1 oktober som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.
Medlem som inte är bostadsrättshavare men vunnit inträde i föreningen i anslutning till bestämd bostadsrätt kan av föreningen uteslutas ur föreningen vid flyttning från föreningens fastighet.

§ 37.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 38.

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 utöver två veckor efter det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullfölja sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter hela lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med § 34 eller § 35 första stycket,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 31 första stycket skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om strid med § 323 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt skäl,

allabrf.se

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöras.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last ar 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 på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.
Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39.

Föreningens rätt att enligt §38 säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning gäller de inskränkningar som anges i kapitel 7 i bostadsrättslagen.

§ 40.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 38 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.
Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

H. Övergång av bostadsrätt.

§ 42.

Bostadsrättshavaren som avser att överlåta sin bostadsrätt, skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med uppgift om överlåtelsedag och till vem lägenheten skall överlåtas. Så snart som möjligt skall föreningen därefter till bostadsrättshavaren som ledning för bestämmande av överlåtelsepriset lämna erforderliga uppgifter om lägenheten, vilka finns hos föreningen. Ett avtal om överlåtelsen av bostadsrätten genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. 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.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan /ansökan.

§ 43.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.
Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

allabrf.se

§ 44.

Har bostadsrätten eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller närstående eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.
Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektivt godtagbara skäl inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

§ 45.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 46.

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidarisk ansvarig för alla de förpliktelse gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

I. Särskilda bestämmelser.

§ 47.

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

§ 48.

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

§ 49.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar lag (1987:667) om ekonomiska föreningar. Bostadsrättslagen (1991:614) och bostadsrättsförordningen (1991:630)
Har föreningen statligt bostadslån som inte slutbetalats eller avskrivits, gäller vidare de föreskrifter som kan utfärdas som villkor för erhållande av sådant lån.

allabrf.se