Stadgar

För Bostadsrättsföreningen Slaggvarpen 4

Reviderade mars 2018

Revisionsinformation

Datum för föreningsstämma	**Ändring**
2006-05-22 2007-02-21	Borttag av juridisk person i § 2, första meningen.
Nuvarande lagstiftning	Ändrat i § 19.1 till en vecka (istället för två dagar) om man dröjer med betalning
Nuvarande lagstiftning	Ändrat i § 21 så att det är tre veckor (istället för tolfte vardagen) från uppsägningen.
2018-03-05 Nuvarande lagstiftning	Tillägg i § 4 för att förtydliga när månadsavgiften ska vara betalad. Ändrat i § 26, § 29, § 34 och § 35 för att anpassa till ny lagstiftning i Lagen om ekonomisk förening

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLAGGVARPEN 4

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1. Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Slaggvarpen 4.

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

MEDLEMSKAP

2. Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus

   Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt § 6 i Bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgifter om grundavgift för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal samt parternas namn.

3. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

AVGIFTER

4. Grundavgift och årsavgift fastställes av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

   I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

   Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5. Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

6. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas 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 arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej 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.

7. Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

   Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

   I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra närstående varaktigt sammanboende.

8. Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som 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 angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

9. Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

10. Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

    Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid senare månadsskifte som angivits i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

    Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innefönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från

stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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 vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Tredje stycket i första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att balkonger, terrasser och liknande som befinner sig i anslutning till lägenheten röjs från snö, vatten och liknande. Om skada uppstår till följd av läckage från sådan yta, är bostadsrättshavaren ansvarig.

12. Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

13. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem, för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket. Bostadsrättshavaren skall aktivt deltaga i skötseln av föreningens fastighet på sätt som föreningen beslutar.

14. Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

    Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

15. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket Bostadsrättslagen.

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

17. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än som bostad. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

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

19. Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

    1) Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver 1 vecka efter förfallodagen.

    2) Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

    3) Om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,

    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 § 13 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

    6) Om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

    7) Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

    Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses första, andra eller tredje punkten eller 5 – 7 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

    Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

20. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket punkt 1 – 3 eller 5 – 7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket, punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

21. Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmål skiljas från lägenheten om avgiften betalts senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktande på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten, får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

22. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket punkt 1 eller punkt 4 – 6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han bo kvar till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

23. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja lägenheten 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 försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

24. Styrelsen består av tre ledamöter jämte högst lika antal suppleanter.

    Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

    Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen.

25. Styrelsen ska ha sitt säte i Bromma

    Styrelsen konstituerar sig själv.

    Styrelsen är beslutför när vid sammanträde två ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid styrelsemöte med endast två ledamöter närvarande erfordras att båda biträder beslutet.

    Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

26. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Revisorerna skall få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman.

27. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får icke heller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, utan erfordras för detta föreningsstämmans godkännande. Styrelsen äger teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

28. Föreningen skall ha en revisor jämte en suppleant för denne. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

    Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

29. Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven till styrelsen senast tre veckor före stämman.

    Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

30. Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

31. Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 2/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

32. Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

33. På ordinarie föreningsstämma skall punkterna 1 – 17 förekomma.

    1) Stämmans öppnande
    2) Godkännande av dagordningen
    3) Val av ordförande vid stämman
    4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
    5) Val av två justeringsmän
    6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
    7) Fastställande av röstlängd
    8) Styrelsens redovisningshandlingar
    9) Revisorns berättelse
    10) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
    11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
    12) Beslut om resultatdispositioner
    13) Arvoden åt styrelsen och revisorn
    14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
    15) Val av revisor och suppleant
    16) Övriga ärenden
    17) Stämman avslutas

    På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

34. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post tidigast sex senast två veckor före föreningsstämma.

    Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller via e-post.

35. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

    Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

    Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

FONDER

36. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

    Fonder för yttre underhåll
    Dispositionsfond

    Från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

    Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av yttre fonden skall bestämmas efter förhållande mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen.

    Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.