

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 47 i Stockholms Län

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Brf Stänkskärmen 47.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen pga sådan upplåtelse kallas bostadsrätt och medlemmen 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 i enlighet med § 6 Bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis vilket ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare ska det belopp anges varmed grundavgift och årsavgift ska utgå samt, om styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 Bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6 - 11 nedan.

Avgifter

§ 4

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas vid ordinarie årsmöte. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper sig på respektive lägenhet av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning och konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva

ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt till annan person, ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelse skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av överlåtelseavtalet ska bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse, som inte uppfyller dessa föreskrifter, är ogiltiga.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten 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 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.

§ 8

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make /maka får inträde i föreningen inte vägras. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till lägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

§ 9

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. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen till styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter o skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

Egna installationer, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum samt utrymmen tillhörande lägenheten, ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar - golvbrunnar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inkl undercentral; ventilationsanordningar, dörrar; glas, bågar och karmar i fönster, dock inte målning av yttersidor av dörrar och fönster.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för balkongens underhåll samt dess renhållning och snöskottning.

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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäll-

er vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han skulle iakttagit. Fjärde stycket punkt 1 äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en giltig hemförsäkring. Försummar bostadsrättshavare att teckna hemförsäkring och skador inträffar i fastigheten, vilka skulle ha täckts av hemförsäkring om sådan funnits, är denne personligen ekonomiskt ansvarig gentemot föreningen.

§ 13

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svara för.

§ 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iaktas av dem för vilka han svarar enligt § 12.

§ 16

Företrädare för föreningen har rätt komma in i lägenheten när så behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för. Ska bostadsrätt säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för visning vid lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte ger förening tillträde till lägenheten när föreningen så kräver, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 17

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.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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.

§ 21

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

1 om bostadsrättshavare dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift mer än 2 veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än 2 vardagar efter förfallodagen,

2 om lägenheten utan behövligt samtycke, eller tillstånd upplåts i andra hand;

3 om lägenheten används i strid med §§ 17, 18 eller 19;

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, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 15 ska iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;

6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 16 och inte kan visa giltig ursäkt för detta;

7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet av synnerlig vikt för föreningen; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 30 tredje stycket;

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig verksamhet.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 stycke 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen utnyttjat sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom 3 månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 21 stycke 4 eller 7 eller inte inom 2 månader från det före-

ningen fick vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 samt uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätt enligt § 21 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast 12:e vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 14 vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 24

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 21 stycke 1, 4 - 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 23.

Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i § 21 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten skäligt ålägger honom att avflytta tidigare.

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, ska 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 åtgärdad.

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

§ 26

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs vid ordinarie årsmöte för tiden från ordinarie årsmöte fram till nästa ordinarie årsmöte dvs ett år. Ledamot kan omväljars.

Till styrelseledamot kan, förutom medlem även väljas make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningen fastighet.

§ 27

Styrelsen har sitt säte i Örby / Älvsjö.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsens ledamöter och när så erfordras en av suppleanterna är berättigade att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 28

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari t o m 31 december. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 29

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan årsmötes godkännande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 30

Revisorerna ska vara två jämte minst en suppleant.

Revisorer och revisorsuppleant/er väljs för tiden från ordinarie årsmöte fram till nästa ordinarie årsmöte.

§ 31

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 31 mars.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till av revisorerna event gjorda anmärkningar vid det ordinarie årsmötet.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring till av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före årsmötet där de ska behandlas.

Årsmöte

§ 32

Ordinarie årsmöte hålls årligen under april månad.

§ 33

Extra föreningsmöte hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en av samtliga 9 röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat (SFS 1987:667).

§ 34

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie årsmöte ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet ska kunna noteras i kallelsen.

§ 35

Vid ordinarie årsmöte ska följande punkter finnas på dagordningen:

- 1 Mötets öppnande
- 2 Val av ordförande vid mötet
- 3 Val av protokollförare
- 4 Godkännande av dagordning
- 5 Val av två justeringsmän som även är rösträknare
- 6 Frågan om mötet blivit utlyst i behörig ordning
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens verksamhetsberättelse
- 9 Revisorernas berättelse

10 Fastställande av resultat- och balansräkning

11 Beslut om resultatdisposition

12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13 Arvoden till styrelse och revisorer

14 Val av ordförande

15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

16 Val av revisorer och suppleant/er

17 Av styrelsen till årsmötet hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 34

18 Mötets avslutning

På extra föreningsmöte ska utöver ärende enligt punkt 1 - 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka mötet blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till mötet.

§ 36

Kallelse till föreningsmöte ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning per post senast två veckor före ordinarie årsmöte och en vecka före extra föreningsmöte, dock tidigast fyra veckor före respektive möte.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom fastighet eller genom brev.

§ 37

Vid föreningsmöte 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.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 38

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

De eventuella överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 39

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna. I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Enligt SBC:s mönsterstadgar 1984 samt även 2002 med vissa justeringar