

2003-08-27

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Formblomman antagna vid ordinarie föreningsstämma föreningsstämma 2003-05-08, samt extra föreningsstämma 2003-08-22.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Formblomman

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får ej förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet och ej heller vara medlem i föreningen.

§ 3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Styrelsen kan besluta att enklare arbete för drift såsom städning eller enklare underhåll, skall utföras av medlemmarna gemensamt. Återbetalning av del av årsavgift kan av styrelsen beslutas med upp till 3% av basbeloppet vid ingången av året till medlemmar som fullgör sådan beslutad arbetsinsats.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, kan styrelsen besluta om att dröjsmålsränta skall tas ut enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift 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. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

UPPLÅTELSE OCH AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- § 5 Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.
- § 6 Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsinnehavare. Avsägelse 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.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- § 7 Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare 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.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

- § 8 Ett 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 vid byte och gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.
- § 9 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 10 Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person kan ej få medlemskap i föreningen; en fysisk, omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 11 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 12 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 13 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.
Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, som inredning i kök inklusive skåp, diskbänk, spis, kyl/frys etc., i badrum inklusive WC, tvättställ, badkar etc., och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller

genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat, gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 14 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa väsentlig förändring i lägenheten.

§ 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 16 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen ansvarar för.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra, eller för utförande av arbete som föreningen svarar för.

§ 17 Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

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

§ 19 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 20 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra 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 § 15 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 16 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte 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.

- § 22 Uppsägning som avses i § 21 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 21 första stycket 2. inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
- § 23 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 21 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 på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 21 första stycket 4. eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 21 första stycket 2. sagt till bostadsrättshavare att vidta rättelse.
- § 24 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 21 första stycket 8. endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.
- § 25 Är nyttjanderätten enligt § 21 första stycket 1. förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte 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 den dag då bostadsrättshavaren sades upp.
- § 26 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 21 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 25. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 21 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.
- § 27 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.
- § 28 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21 första stycket, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

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

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 29 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, samt högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Makar eller närstående, varaktigt sammanboende kan dock ej samtidigt vara styrelseledamöter och/eller suppleanter i styrelsen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 30 Styrelsen har sitt säte i Solna.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

§ 31 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Styrelsen skall upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Styrelsen skall minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter, samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Före april månads utgång skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Senast en vecka före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

- § 32 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, ej belåna eller inteckna sådan egendom samt inte heller riva eller företa omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder.
- § 33 En revisor jämte suppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.
- § 34 Revisor skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 15 maj.

FÖRENINGSTÄMMA

- § 35 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.
- § 36 Extra stämma hålls när styrelsen eller revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.
- § 37 På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:
1. Stämmans öppnande
 2. Godkännande av dagordningen
 3. Val av ordförande vid stämman
 4. Val av protokollförare vid stämman
 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 7. Fastställande av röstlängd
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
 9. Föredragning av revisorernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisorer och revisorssuppleant
 16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 35
 18. Stämmans avslutande

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

- § 38 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts till styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 35 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie, och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Medlem, som icke bor i fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

- § 39 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräde mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, utom i frågor avseende personval där den mening gäller som biträds av ordföranden.

Ärenden – bland annat ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut - behandlas enligt bostadsrättslagen.

- § 40 Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

FONDER SAMT VINSTDISPOSITION

- § 41 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 42 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

ÖVRIGT

§ 43 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.