

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANINEN MINSTA 7, YTTERSTA TVÄRGRÄND 4

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kaninen Minsta 7, Yttersta Tvärgränd 4, Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i 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 fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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 inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

4 §

Insats, månadsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift beslutas av styrelsen. Ändring av insats (grundavgift) skall dock alltid fastställas av föreningsstämma. Månadsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar månadsavgift till föreningen.

Månadsavgifterna beräknas i enlighet med den ekonomiska plan som föreningen beslutar.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta, som beslutas av styrelsen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, 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. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

5 §

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling 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 skall till föreningen senast inom en månad inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag och 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 och ansökan.

* För lägenhet som efter upplåtelse förses med balkong, takterrass, takfönster eller takkupa utgår en förhöjd årsavgift om högst 2% vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

**tillägg enl stämmobeslut 2021-05-18*

6 §

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 eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa krav är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåtit till den nya innehavaren får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätt 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 bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

8 §

Den som förvärvat en bostadsrätt 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 samt en omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till maka 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.

9 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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 medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap i föreningen.

laktas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

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

Avsägelse av bostadsrätt

11§

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

12 §

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skick.
- inredning och utrustning; såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar.
- ifråga om stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast från lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bör iakttaga.

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

Är bostadsrättslägenheten försedd med uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

13 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, ventilation eller värme.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä 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 är gäst eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

14 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda eller anslås vid huvudporten.

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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan beslutas 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 gällande bostadsrättslag.

16 §

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

17 §

Bostadsrättshavaren får inte 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.

18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar grundavgift eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavare till avflyttning;

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver två vardagar från förfallodagen.
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd eller samtycke upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) om lägenheten används i strid med 17 § eller 18 §.
- 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 bostadsrättshavare genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran 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 13 § vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) om bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7) Om bostadsrättshavare inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilket föreningen lämnat säkerhet enligt 30 §, tredje stycket.
- 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.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låtit bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 19 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad pga förhållande som avses i 19 § punkt 1-3 eller 5-7 men rättelse sker 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 förhållanden som avses i 19 § punkt 1 och 7, eller om föreningen inte sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader från den dag man fick reda på förhållanden som avses i 19 § punkt 2.

22 §

Bostadsrättshavaren kan skiljas från lägenheten pga förhållande som avses i 19 § punkt 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 lett 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 har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmål inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte dagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton dagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon annan i 19 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom att flytta tidigare.

25 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 19 § 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 blir åtgärdade.

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.

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

Styrelse och revisorer

27§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre 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. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

28§

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande 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 fodras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

30 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

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

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 skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

31 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre. Revisorer väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

32 §

Årsredovisning skall lämnas till revisorerna senast sex veckor före årsstämman.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutat och revisionsberättelsen angiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar och skall göras tillgängliga för medlemmarna genom elektronisk post minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

33 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet via elektronisk post anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

34 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10-del av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

35 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer.
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §.
18. Stämmans avslutande

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

36 §

Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom elektronisk post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna skall i första hand ske via elektronisk post alternativt anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i brevlådorna.

37 §

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

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

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

38 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall göras tillgängligt för medlemmarna genom elektronisk post senast tre veckor efter stämman.

39 §

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 fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsätts till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

40 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter.

Upplösning och likvidation

41 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter.

Skriftlig information om upplösning/likvidation skall enligt lag skickas med post till föreningens medlemmar inför beslut på föreningsstämman.

Villkor för stadgeändring

42 §

Beslut om ändring av dessa stadgar skall fattas med kvalificerad 2/3 majoritet vid ordinarie föreningsstämma.

Övrigt

43 §

I de frågor som inte regleras i dessa stadgar, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående reviderade stadgar för BRF Kaninen Minsta 7 har antagits av Extra föreningsstämman 2018-03-07 samt av Ordinarie föreningsstämman 2018-04-22.

Namnteckning

Namnförtydligande

