

Stadgar för bostadsrättsföreningen Stenslottet, org. nr 769607-6376, reg 011016

Antagna den [2018-05-24]

Föreningens firma och säte

- § 1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Stenslottet. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Ändamål och verksamhet

- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

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

- § 4 Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Insats och avgifter

- §5 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat innan. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavare betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas ytor.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

- § 6 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt till vem överlåtelсен skett. Förvärvaren av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse

- §7 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet anges den lägenhet som överlåtelсен avser samt priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Inträde

- § 8 När en bostadsrätt överlåtitс 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 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 övergång av bostadsrätt

- § 9 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren 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 make/maka eller sambo som omfattas av sambolagen 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 sambos som omfattas av sambolagen.

- § 10 Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta ska ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iakttas inte detta får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.
- § 11 En överlåtelse är ogiltigt, om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 12 Bostadsrättshavaren ska 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 och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inne- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom/henne, av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans/hennes räkning.
- I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/henne bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

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

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

- § 13 Bostadsrättshavaren 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 ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. förändringar som kräver bygglov eller innebär ingrepp i bärande konstruktion samt förändring av ledning för vatten, avlopp, gas eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

- § 14 Bostadsrättshavare är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hans/hennes hushåll, gästar honom/henne, av annan som han/hon har i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänka innehålla ohyra, får inte tas in i lägenheten.

- § 15 Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 ska läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trapphuset. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans/hennes lägenheten inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

- § 16 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenheten i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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

- § 18 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.

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

- § 20 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett honom att betala sin årsavgift 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 § 17 och § 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 bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt § 13 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgöra annan skyldighet och det måst 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 utför eller i vilken en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

- § 21 Uppsägning som avses i § 20 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 bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 20 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål inkommer med ansökan om upplåtelse och får ansökan beviljad.

- § 22 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 förstas tycket 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 § 20 första stycket 4 eller 7.
- Inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 20 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. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 24 Är nyttjanderätten enligt § 20 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.

§ 25 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han/hon skyldig att flytta genast om inte något annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 första stycket angiven orsak, får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom/henne att flytta tidigare.

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

§ 27 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt kapitel 8 i bostadsrättslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansöks om och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

§ 28 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleanter kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sambor med medlem. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 29 Styrelsen beslutar själva vem som ska vara ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen kan fatta beslut (är beslutsfattande) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid olika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de ska gälla.

Föreningens stämma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 30 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m 1 januari t o m 31 december.

Styrelsen skall senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång och senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

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

§ 32 Revisorerna ska vara minst en och högst tre. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt boendelån kan ordinarie revisor utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 33 Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma

§ 34 Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader före utgången av varje räkenskapsår.

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna, ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den senare tidpunkten som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

- § 35 Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller en revisor 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. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

- § 36 Vid ordinarie stämma ska till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av föreningsmedlemmar till föreningsstämman anmälda ärenden (motioner) enligt § 34.
17. Stämmans avslutande.

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

Kallelse

- § 37 Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman och ska anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 36 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen och det fullständiga förslaget måste hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, skall kallas personligen.

Röstning på stämman

§ 38 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem för utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast en medlem, maka/make 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 dess stadgar eller enligt lag.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får i övrigt besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

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

Föreningens fonder

§ 40 Inom föreningen ska 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 förenings verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 41.

Vinst

- § 41 Om föreningsstämman beslutas att uppkommen vinst ska fördelas mellan medlemmarna, ska detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

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

Övrigt

- § 44 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.