

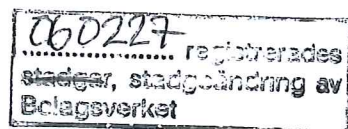
Stadgar för Brf AMIRALEN

Godkända av samtliga röstberättigade inom föreningen 16/11 - 18/12 2005
Registrerade vid Bolagsverket 2006

Innehåll

<u>Kap/Delkapitel</u>	<u>§§</u>	<u>Sida</u>
<u>Firma och ändamål</u>	1 §	1
<u>Medlemskap</u>	2 §	1
<u>Ekonomisk plan</u>	3 §	1
<u>Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt</u>	4 §	2
<u>Övergång av bostadsrätt</u>	5 §	2
<u>Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter</u>	6-32 §§	2
Föreningens ansvar för lägenhetens skick	6-7 §§	2
Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten	8-11 §§	3
Upplåtelse i andra hand	12 §	4
Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick	13-17 §§	4
Föreningens rätt att avhjälpa brist	18 §	5
Tillträde till lägenhet	19 §	5
Avgifter till föreningen	20 §	6
Rätt att frånträda lägenheten vid avgiftshöjning	21 §	6
Förverkande	22-26 §§	7
Förfarande vid uppsägning	27-28 §§	9
Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt	29 §	9
Vissa andra meddelanden	30 §	9
Upphörande av bostadsrätten i vissa fall	31 §	10
<u>Tvångsförsäljning</u>	32 §	10
<u>Bestämmelser för föreningen m.m.</u>	33-60 §§	10
Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening	33-34 §§	10
Medlems- och lägenhetsförteckning	35-38 §§	10
Styrelse och revisor	39-44 §§	11
Föreningsstämma	45-50 §§	12
Särskilda villkor för vissa beslut	51-55 §§	14
Ändring av stadgar	56-57 §§	15
Vinstutdelning	58 §	15
Fonder	59 §	16
Likvidation och upplösning samt fusion	60 §	16

Kopia efter original bekräftas
Reckonung
C. Se derholm



Chauie Sandberg

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen AMIRALEN med adress Styrman-
gatan 8, 114 54 Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus i Stockholm upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning av tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

2§

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen.

Den fysiska person, som en bostadsrätt upplåtits eller övergått till, får inte vägras inträde i föreningen, om villkoren för medlemskap enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare.

Undantagsvis och om särskilda skäl föreligger kan motsvarande beviljas även juridisk person, varvid dock övergång till fysisk person inom begränsad tidrymd skall föreskrivas.

En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får inte vägras inträde i föreningen.

För lokal kan upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt ske även till juridisk person, varvid regeln om framtida övergång till fysisk person ej behöver tillämpas.

Ansökan om inträde i föreningen görs skriftligen med sökandens underskrift och med angivande av sökandens personnummer och nuvarande adress.

Medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att vederbörande får kvarstå som medlem.

Om överprövning till hyresnämnden av styrelsebeslut om medlemskap stadgas i BL (bostadsrättslagen) 2:10 (kap 2, 10 §).

Ekonomisk plan

3 §

Vid Bolagsverket¹ registrerad ekonomisk plan skall finnas för föreningen. Inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, upprättas ny ekonomisk plan (jfr BL 3 kap).

Ekonomiska planen skall vara tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

¹ Tidigare Patent- och registreringsverket och dessförinnan Länsstyrelsen

11

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt

4 §

Då lägenhet första gången blir bostadsrätt sker det genom avtal om upplåtelse av lägenhet. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, det belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall om upplåtelseavgift.

Sådan upplåten lägenhet kan genom avtal om överlåtelse övergå till annan bostadsrättshavare.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare, varvid lägenheten övergår till föreningen (detaljer enligt BL 4:11).

Övergång av bostadsrätt

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall därvid inges till styrelsen. Samtidigt eller snarast därefter inges ansökan om inträde resp utträde ur föreningen (jfr 2 §). Bostadsrätten får inte utövas förrän beslut om antagande som medlem fattats.

Om medlemskap skulle vägras, är överlåtelsen ogiltig.

Behandling av frågan om medlemskap skall behandlas med skyndsamhet. Skulle det kunna antas att förvärvaren för egen del inte personligen skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om övergång av bostadsrätt till make eller varaktigt sammanboende, vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, vid dödsbo, bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller dylikt stadgas i BL 1:5, 6:1, 1a, 2, 5.

Om övergång av förpliktelser i samband med förvärv av bostadsrätt stadgas i BL 6:6-8.

Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Föreningens ansvar för lägenhetens skick

6 §

Föreningen är skyldig att fortlöpande hålla föreningens fastighet i gott skick.

När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick, att den enligt den allmänna

uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte annat avtalats.

7 §

Finns ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren är styrelsen skyldig vidta erforderliga åtgärder även om bostadsrättshavaren skulle anses ansvarig genom vårdslöshet eller försummelse för egen del eller dem som han har att svara för. Skulle sådan vårdslöshet eller försummelse föreligga, har bostadsrättshavaren att stå för kostnaderna, eljest åligger dessa föreningen, även för sådana nödvändiga kostnader som drabbat bostadsrättshavaren genom åtgärder för att utrota ohyran.

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

8 §

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

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats.

9 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren, som avser utföra mer omfattande ändringsarbeten i lägenheten, skall anmäla detta för styrelsen samt svara för att arbetena utförs på ett fackmannamässigt sätt och att erforderliga tillstånd införskaffas.

I samband med tillståndsgivning till arbeten enligt första stycket kan styrelsen begära, att sökanden visar att begärda åtgärder inte medför sannolik fara för skador eller nämnvärd försämring på fastigheten.

10 §

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

11 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämma deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler, som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för d v s

- någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller besöker honom eller henne som gäst
- någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i paragrafens första mening, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller inte, om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra, får detta föremål inte tas in i lägenheten

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om föreningen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte, men anmälan skall ske till styrelsen, om lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting eller vid tvångsförsäljning eller dylikt (detaljer därvid enligt BL 7:10, andra stycket p 2 samt 8 kap).

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med rimliga villkor.

Vägrar styrelsen samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

13 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för fasta installationer som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick (jfr 6 § första stycket).

14 §

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar

- egna installationer,
- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och elektricitet till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller svagströmsanläggningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för sådana fr o m lägenhetens proppskåp,
- målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar i lägenheten; i fråga om gemensamma värmesystemet svarar föreningen för dettas underhåll,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, innerdörrar, insidan av ytterdörrar, de inre fönsterbågarna och -karmarna; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster, ej heller för sotning av fastigheten.

15 §

Bostadsrättshavaren svarar för reparation 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 eller gästar honom eller annan som inrymt i lägenheten utfört arbete för hans räkning.

Är bostadsrätten försedd med balkong eller altan skall bostadsrättshavaren - om ej annat överenskommits - svara för renhållning och snöskottning.

16 §

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall - om det är fråga om större åtgärder - fattas på föreningsstämma och om avse åtgärder som kan vidtas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnader av föreningens hus, som även berör bostadsrättshavarens lägenhet. Vid mindre åtgärder får styrelsen i samråd med berörd(-a) bostadsrättshavare fatta sådant beslut.

17 §

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

Föreningens rätt av avhjälpa brist

18 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 13-15 §§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

19 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svarar för eller har rätt

att utföra enligt 18 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 § andra stycket eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas (jfr 32 §) är bostads-skyldig låta lägenheten visas på lämplig tid, varvid föreningen skall tillse att bo-stadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. 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 (jfr 7 §). Om bostadsrättsföreningen inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, får ärendet överlämnas till kronofogdemyndigheten för begäran om handräckning (detaljer i BL 7:13 sista stycket).

Avgifter till föreningen

20 §

Insats, årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats bestäms dock alltid på föreningsstämma (jfr 52 §).

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det basbelopp, som gäller vid tidpunkten för kontraktsdatum för överlåtelse respektive underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas - såvida inte annat avtalats mellan säljare och köpare - av köparen.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras dels genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen, dels genom andra inkomster till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgifterna ingående konsumtionsavgifter kan efter beslut av styrelsen beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Installationer eller dylikt i föreningens regi kan efter beslut av föreningsstämma betalas på särskilt sätt.

För lägenheter med balkonger får särskild avgift uttas, lika för alla sådana lägenheter (gäller ej de till lägenheterna 12/15 och 12/16 ingående altaner).

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen för kvartals- eller kalendermånads början, styrelsen bestämmer betalningsterminerna.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, får dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Avgifterna betalas på sätt som styrelsen bestämmer.

Rätt att frånträda lägenhet vid avgiftshöjning

21 §

Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostads-rättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds.

Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Förverkande

22 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmodat vederbörande att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om lägenheten används i strid med 8 § eller 10 §,

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet eller vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 19 § och vederbörande inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver vad som anges i dessa stadgar och det måste anses vara av synnerlig vikt för att skyldigheten fullgörs, samt

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet och därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 22 § p 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrätten inte därför skiljas från lägenheten på den grunden.

Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådan allvarlig störning i boendet som avses i 11 §1 tredje stycket.

Första meningen gäller även om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 22 § p 5 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 22 § p 3 och sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

24 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 22 § p 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det 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 inom två månader har gått från det att domen i målet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något sätt.

25 §

Är nyttjanderätten enligt 22 § p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det gäller bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det bostadsrättshavaren i behörig ordning (skriftligen, detaljer enligt BL 27-28 §§; bl a hänvisning där till att delgivningslagen 1970:428 inte gäller fullt ut) delgetts under rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att inbetala årsavgiften inom denna tid,

2. Om avgiften - när det är fråga om lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren i behörig ordning (jfr p 1) har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten, om vederbörande har varit förhindrad att att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det varit möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i först.a stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 22 § p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att vederbörande skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket p 1. eller 2.

Särskilt fastställt formulär finns för underrättelse, som avses i första stycket p 1 och 2.

26 §

Sägs bostadsrättstagare upp till avflyttning av någon orsak, som anges i 22 § p 3, 4 eller 8, får vederbörande bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger vederbörande att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 22 § p 2 och bestämmelserna i 25 § tredje stycket (om upprepade försummelser av årsavgiftsbetalning) är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 22 § p 2 tillämpas övriga bestämmelser i 25 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förfarande vid uppsägning

27 §

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, lämnas den i första hand till ordföranden, i andra hand till sekreteraren eller kassaförvaltaren.

Om en bostadsrätt sägs upp av någon annan orsak, som anges i 6 § andra stycket 7 § eller 21 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen, som skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller hyra enligt hyresnämndens beslut. I avvaktan på detta skall betalas vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

28 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning fall som avses i 22 §, skall bostadsrätten tvångsförsälgas (förfarande enligt BL 8 kap) så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister, som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

29 §

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av avgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning (enligt BL 8 kap) inte företräde till betalning före pantshavaren om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försumelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp, som förfallit till betalning under den tid pantshavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

Vissa övriga meddelanden

30 §

Meddelande från föreningen till bostadsrättshavare och omvänt anses vara fullt giltigt, om det avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress (detaljer enligt BL 7:32).

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

31 §

Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar. Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. Hyra bestäms då enligt 27 § sista stycket.

Tvångsförsäljning

32 §

Om förfarande vid tvångsförsäljning stadgas i BL 8 kap.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m m

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

33 §

Om registrering av en bostadsrättsförening vid Bolagsverket samt styrelsens befogenheter före sådan registrering stadgas i föreningslagen (SFS 1987:667) 2:3-4.

34 §

För en bostadsrättsförenings förpliktelser svarar enbart föreningens tillgångar. I dessa inräknas insatser och avgifter, som har förfallit till betalning, även om de inte har betalats.

Medlems- och lägenhetsförteckning

35 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

36 §

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om vederbörandes namn och postadress samt om den bostadsrätt som innehas. Förteckningen skall hållas tillgänglig för den som vill se den.

37 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets² registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,

² I förekommande fall företrädnarnas Patent- och registreringsverkets eller Länsstyrelsens

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgiften skall genast föras in då en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.
Dag för anteckningen skall anges.

38 §

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen om uppgifter enligt 37 § beträffande lägenhet som vederbörande innehar med bostadsrätt.

Dag för sådant utfärdande anges i utdraget.

Styrelse och revisor

39 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleant(-er) väljs på ordinarie föreningsstämma stämma för tiden intill nästa stämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan person som inte är medlem.

40 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen fastställer avgifterna till föreningen. Ändring av insatsen beslutas dock alltid av föreningsstämma (jfr 20 och 42 §§).

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en suppleant eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utser.

Styrelsen äger dock bemyndiga kassaförvaltaren att ensam utanordna belopp upp till ett basbelopp.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om föreningens hus.

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

Styrelsen äger rätt att ta upp lån för föreningen samt att lämna pantbrev som säkerhet härför och teckna borgen. Föreningens medlemmar skall snarast underrättas om taget lån och lämnad säkerhet härför.

42 §

Beträffande styrelsens interna arbete gäller följande riktlinjer:

- Fastigheten besiktigas och övriga tillgångar inventeras årligen.
- Budget upprättas och med ledning därav fastställs årsavgifter.
- Löpande förvaltning får överlåtas till en av styrelsen utsedd vicevärd som bör, men ej nödvändighetsvis måste, vara medlem av styrelsen eller till någon fristående förvaltningsorganisation. Utsedd vicevärd bör ej vara ordföranden i styrelsen.
- Vid stämma fört protokoll bör senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna, alternativt i kopia utsändas till dessa.

43 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tid intill nästa stämma hållits.

Revisorn åligger

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Innehåller revisionsberättelsen anmärkning mot styrelsen skall denna skriftligt avge yttrande härom.

44 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens eventuella yttrande över revisionsberättelsen (jfr 43 § sista stycket) skall hållas tillgängliga för medlemmarna eller utsändas i kopia till medlemmarna senast en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas. Innehåller revisionsberättelsen ingen anmärkning kan i sistnämnda alternativ endast anges att revision skett utan anmärkning.

Föreningsstämma

45 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång

46 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

47 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 12 dagar före ordinarie stämma och 6 dagar före extra stämma.

48 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan om styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvoden åt styrelsen och revisorn
14. Val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och suppleant(-er)
15. Val av revisor jämte suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt 47 §
18. Stämmans avslutande

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

49 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

50 §

Vid föreningsstämma 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.

Handwritten signature

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

Särskilda villkor för vissa beslut

51 §

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på föreningsstämma.

52 §

För att ett beslut som anges i denna paragraf skall vara giltigt, krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser då har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

2. Om beslutet innebär ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden, vilken skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden (jfr 53 §).

4. Om beslutet innebär en utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för likvidation enligt 11 kap 1 § i lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667). Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som överlåtes skall dock ha gått med på beslutet.

6. Utöver i denna paragraf angivna punkter om villkor för vissa beslut gäller även sådana särskilda villkor för besluts giltighet, som anges i andra paragrafer av dessa stadgar.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd av föreningen om ett beslut enligt första stycket p 3 och 5.

53 §

Ett stämmobeslut enligt 52 § första stycket p 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för

61

bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut med villkor.

Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännade lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännande lämnas med villkor att inlösen sker.

54 §

Talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas av med anledning av beslut enligt 52 § första stycket p 3 kan ske enligt bestämmelser i BL 9:18.

55 §

Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år förflutit efter registreringen.

Ändring av stadgar

56 §

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilken årsavgiften skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Skulle ändring av stadgarna innebära inskränkning i rätten att fritt överlåta bostadsrätten, krävs att samtliga röstberättigade biträder detta.

57 §

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

Vinstutdelning

58 §

Årsvisnast skall i regel överföras till någon av föreningens fonder.

Skall utdelning ändå ske, får den ske endast av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret. Vinst. får endast delas ut till bostadsrättshavarna och fördelas efter respektives insatser,

Fonder

59 §

Inom föreningen skall finnas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas minst 0,35 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall i första hand avsättas till dispositionsfonden. *601*

Efter beslut av föreningsstämma kan även andra fonder inrättas.

Likvidation och upplösning samt fusion

60 §

Likvidation eller fusion sker enligt bestämmelser i föreningslagen (SFS 1987:667).

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

I allt varom inte stadgats gäller bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667).

PM angående utkast till ändring av stadgar för Brf AMIRALENAllmänt

Förändringarna är främst föranledda av ändringar i bostadsrättslagen 2003 (PM om viktigaste förändringarna har tidigare utsänts till medlemmarna).

Bostadsrättslagen benämns fortsättningsvis **B** (t ex 2:10 innebär 2 kap 10 §), gamla stadgan **G** och (utkastet till) nya stadgar **N**,

I N har dispositionen i stort följt B:s disposition. Därigenom och genom att i för-sättsblad göra en innehållsförteckning (med uppgift om §§ och sidantal för olika avsnitt/delavsnitt) bedöms det lättare att hitta i stadgarna och att hänföra stadgarna till bestämmelser i B.

Det angivna har medfört omplacering av avsnitt i G i jfr med N, t ex har avsnitt om "Avgifter", som i G finns i § 5, i N fått 20 § (under huvudavsnitt om "Bostadsrätts-havares rättigheter och skyldigheter").

G § 1 är i stort = N 1 §, om Firma och ändamål (B 1:1-7, Grundregler)

G § 2-3, i N 2 § (B2:1-14). Tillkommit i N att medlemskap inte får förvägras vid förvärv av borätt av kommun eller landsting. Undantagsvis medgivande (med villkor) att jur person får förvärva medlemskap finns kvar. G uppgift om bostads-rättsbevis har utgått, begreppet finns ej i B, saknar numera all juridisk betydelse.

G § 4 om Ekonomisk plan, i N 3 § (B 3:1-5). Numera registrerar Bolagsverket (tidigare Patent- & regi-verket, ännu tidigare Lstyr).

I N har i 4 § angetts huvudpunkter om upplåtelse av borätt (alltså första ggn det sker; därefter överlåtelse), B 4:1-11. Ny upplåtelse har ju förekommit (lgh 12/1 a): kan tänkas att lokal även framdeles kan bli ny borätt. Därför i N ngra huvudpunkter. Däremot. inget i G eller N om Förhandsavtal (B 5:1-9), knappast aktuellt för oss.

Kap Övergång av borätt har i B inga direkta nyheter 2003. I N har något flitigare hänvisning till B gjorts än i G för att inte tynga stadgarna med "udda fall".

Fören ansvar för lgh skick, B 7:1-9, koncentrat därom i N 6-7 §§, mkt lite därom i G, berör i B främst fall vid "första upplåtelse".

Hur brhv (bostadsrättshavare) får använda lgh, B 7:6-9; 7 & 9 §§ ändr; ändr iakttaga i N (viktigt om "oacceptabel störning", styr särsk ansvar då)

Upplåtelse av lgh i andra hand, B 7:10-11, ändr 2003, iakttagen i N 12 § (lite mer "liberalt" för brh)

Brhv ansvar för lgh skick, B 7:12, ändr 2003; lydelsen N 13-17 §§ följer nästan helt Brandkontorets rekommendation till lydelse ang detta ansvar

Fören rätt att avhjälpa brist, B 7:12a, nytt 2003, iakttaget i N 18 § (fören kan vid klar misskötsel avhjälpa brist på brhv bekostnad)

Tillträde till lgh, B :13, ändr 2003, iakttagen i N 19 §

Avgifter till fören. B 7:14-16a; i huvudsak N 20 § = G § 5

Rätt att frånträda lgh vid avgiftshöjning. B 7:17, här i N = 21 §

Förverkande. B 7:18-24, flera ändr 2003, iakttagna i N 22-26 §§

Förfarande vid uppsägning. B 7:26-29; 26 § ändr 2003, om att uppsägning skall vara skriftlig, iakttaget i N 27-28 §

Underrättelse vid pantsättning. B 7:31, N 29 § i hsak = G § 29; i N lite utförligare

Vissa övriga meddelanden. B 7:32, ändr 2003; med i N 30 § med detaljer hänvisn till B 7:32

Upphörande av borätten i vissa fall. B 7:33, motsv i N 31 §; i G hänvisn till B 7:33

Tvångsförsäljning. B 8 kap; både i G och N hänvisning till detta kap.

Allm. bestämmelser om en bosträttsfören. 9:1-4, har i G ingen direkt motsvarighet, i N 33-34 §§

(I B 9:5-7 om Stadgar; om innehållet däri, har både N och G att följa i stadgarna)

Medlems- & läghförteckning. 9:8-11; i N 35-38 §§; aningen utförligare än i G §§ 32-33

Bosträttsfören ledning. B 9:12-13 (och 9:26 om revision) motsvaras både i N och G av "Styrelse och revisor" (resp N 39-44 §§ och G §§ 34-40); dessa ger även anvisningar för bef.hav:na. Stadgandet i G 37 § om brhv skyldighet lämna pant (bost-rättsbevis) för fören lån har utgått (bosträttsbevis nu ej i B, nu ingen jur betydelse)

Föreningsstämma. B 9:14. I N 45-50 §§, i G §§ 46-51; båda ger ung likalydande praktiska anvisningar utöver vad B anger

Särskilda villkor för vissa beslut. B 9:15-18a (ändr 1§6 §, nu 18a §), i N 51-55 §1§, nyheterna i B med; i G §§ 41-43

Ändring av stadgar. B 9:23-25: N 56-57 §§, G 45 §; ung samma lydelse

Vinstdelning. B 9:27-28; N 58 §, G § 45; ung samma lydelse

Fonder. ej med i B, N 59 §, G § 52; i stort likalydande

Likvidation, upplösning & fusion. B 9:29-30 (30 § ändr); N 60 §. G § 53, N med hänsyn till ändr i B

B har stadganden i kap 10-11 om "Skadestånd, straff och vite m m" samt "Förfarande vid bostadsrättstvister m m"; varken N eller G har något i stadgar därom. Dock har både N och G angett att bosträttslagen (och i N även föreningslagen) gäller utöver vad anges i stadgarna.