

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Smältan 10 i Stockholms län.

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smältan 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas. Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52§ bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6-11 nedan.

Uteslutning

§ 4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Avgifter

§ 5

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavare 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 till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 7

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

§ 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom. I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 11

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och

ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt § 13 fjärde stycket.

§ 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket bostadsrättslagen.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad

att uppsäga bostadsrättshavaren till
avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med
betalning av grundavgift eller
upplåtelseavgift utöver två veckor från det
att föreningen efter förfallodagen anmanat
honom att fullgöra sin
betalningsskyldighet eller om
bostadsrättshavaren dröjer med betalning
av årsavgift utöver två vardagar efter
förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövt
samtycke eller tillstånd upplåter
lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 18
eller § 19,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till
vilken lägenheten upplåtits i andra hand,
genom vårdslöshet är vållande till att
ohyra förekommer i lägenheten eller om
bostadsrättshavaren genom
underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål
underrätta styrelsen om förekomst av
ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans
sprids i fastigheten;
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas
eller om bostadsrättshavaren eller den, till
vilken lägenheten upplåtits i andra hand,
åsidosätter något av vad som enligt
§ 15 skall iaktas vid lägenhetens
begagnande eller brister i den tillsyn som
enligt nämnda paragraf åligger
bostadsrättshavare;
- 6 om i strid med § 16 tillträde till lägenheten
vägras och bostadsrättshavaren inte kan
visa giltig ursäkt;
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter
annan honom åvilande skyldighet och det
måste anses vara av synnerlig
skyldighet räknas medlems ansvar för
vilken föreningen lämnat säkerhet enligt §
29 tredje stycket;
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del
nyttjas för näringsverksamhet eller
därmed likartad verksamhet, vilken utgör
eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i
brottsligt förfarande.

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

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

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

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av
förhållande som avses i § 21 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
uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning
inom tre månader från det föreningen fick
kännedom om förhållande som avses i § 21
första stycket 4 eller 7 eller inte inom två
månader från det den erhöll vetskap om
förhållande som avses i nämnda stycke 2
tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

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

§ 24

Uppsäges bostadsrättshavaren till
avflyttning av orsak som anges i § 21 första
stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att
genast avflytta, om inte annat följer av § 23.
Sågs bostadsrättshavaren upp av annan i §
21 angiven orsak, får han bo kvar till det
månadsskifte som inträffar närmast efter tre
månader från uppsägningen, om inte
rätten prövar skäligt ålägga honom att
avflytta tidigare.

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från
lägenheten till följd av uppsägning i fall som
avses i § 21, skall föreningen sälja

bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 26

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljjas.

Om ordförande avgår under tiden mellan två ordinarie föreningsstämmor, har styrelsen rätt att utse en ny ordförande inom styrelsen.

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

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 27

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 28

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29

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

§ 30

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 31

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 15/4.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 32

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 33

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

§ 34

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före maj månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.

8 Styrelsens årsredovisning.

9 Revisorernas berättelse.

10 Fastställande av resultat- och balansräkning.

11 Beslut om resultatdisposition.

12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna.

14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15 Val av revisorer och suppleanter.

16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 34.

17 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 föreningsstämman 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 brev.

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 38

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 39

Vid föreningens upplösning behålla tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsbildningsmöte 18/11 1985.

Stadgarna har uppdaterats efter ordinarie föreningsstämma 11/5 2006.