

Stadgar för

bostadsrättsföreningen Reveljen 40

Firma ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Reveljen 40.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2

När en bostadsrätt överlåts till ny bostadsrättshavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätten skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambos på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Insats och avgifter, m.m.

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättning får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningen till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse

om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte betalas betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

§ 5

Om en bostadsrättshavare upplåter lägenheten i andra hand debiteras bostadsrättshavaren en avgift om 10% av ett basbelopp årligen. Skulle medlem upplåta bostadsrätt delvis under året justeras denna avgift efter antal kalendermånader lägenhet uthyres.

Korttidsuthyrning/andrahandsuthyrning får endast göras på minimum av 12 månader.

Bostadsrättshavaren rättigheter och skyldigheter

§ 6

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsägarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- o Egna installationer
- o Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- o Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- o Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- o Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet tillhörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster – dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster
- o Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för renhållning och snöskottning av lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer av vattenlednings- eller brandskada.

§ 7

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om en reparation och byte av inredning och utrustning avseende delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

§ 8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd från styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och 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 tills hens hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

§ 10

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant samtycke kan ges i form av innehåll i upplåtelseavtal vilket konstituerar bostadsrätten.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 4) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
- 6) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick i fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9) Lägenheten helt eller till viss del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, 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.

§ 14

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 15

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

§ 16

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§ 17

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 18

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 19

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat för eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 20

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

§ 21

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser för medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Räkenskaper och revision

§ 22

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor innan stämman skall styrelsen till revisor avge årsredovisningshandlingar.

§ 23

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

§ 24

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

§ 25

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över vad revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

§ 26

Avsättning till yttre fond skall ske enligt underhållsplan eller 0,3% utav fastighetens taxeringsvärde.

Föreningsstämma

§ 27

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

§ 28

Medlemmar som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 29

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

§ 30

På ordinarie föreningsstämma skall det förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Stämmans godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärenden
- 18) Avslutande

§ 31

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra stämman.

§ 32

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33

Medlemmar får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig dagtecknad fullmakt.

Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Även annan än medlem, make/maka, sambo eller annan medlem får vara biträde.

§ 34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald

som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

§ 35

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmar

§ 37

Meddelande medges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.