

**STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FACKLAN 6**

FIRMA OCH ÄNDAMÅL**§ 1**

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Facklan 6.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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 och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som genom överlåtelse förvärvar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt § 6 i Bostadsrättslagen.

§ 2 a

Medlem, som biträtt beslut enligt § 60 a Bostadsrättslagen om förvärv av hyresfastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, är skyldig att teckna bostadsrätt till innehavd lägenhet efter fastighetsförvärvet. Medlem som i sådant fall ej tecknar bostadsrätt skall av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Hyresgäst i fastighet som föreningen förvärvar/förvärvat för ombildning till bostadsrätt, som ej utnyttjat sin rätt enligt § 51 a Bostadsrättslagen, äger ej efter att föreningen å föreningsstämma fattat beslut om fastighetsförvärv i enlighet med § 60 a Bostadsrättslagen rätt till medlemskap i föreningen eller rätt att erhålla bostadsrätt till innehavd hyreslägenhet.

Andra stycket gäller även för hyresgäst som tillkommer efter nämnda föreningsstämma p g a byte eller på annat sätt samt för medlem som uteslutits ur föreningen enligt stycke ett ovan,

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

AVGIFTER**§ 4**

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten 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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättsinnehavaren 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 sammanboende närstående.

§ 8

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.

Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9

Har till den vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 10

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

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, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavare själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

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

§ 12

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem, för vilka han svarar enligt § 11, tredje stycket.

§ 14

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 enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten förorda om handräckning.

§ 15

Bostadsrättshavaren får, efter medgivande av styrelsen, i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem om han har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

§ 16

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

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer ned betalningen 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 behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
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 dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra 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 § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätt,
6. om i strid med § 14 tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skuldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning till grund av förhållande, som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19, 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 nämnda paragrafs första stycke, under punkterna 4 eller 7, eller inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt § 19, 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 avvaktan 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.

§ 22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19, första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligen ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägningen i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten försäljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 24

Styrelsen består av tre ledamöter jämte högst lika antal suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statliga bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet två ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid styrelsemöte med endast två ledamöter närvarande erfordras att båda biträder beslutet.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

§ 26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisor avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får icke heller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom utan erfordras för detta föreningsstämmans godkännande.

§ 28

Föreningen skall ha en revisor jämte en suppleant för denne.

Revisor och revisorssuppleant väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 29

Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 1 maj.

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

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 31

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

§ 32

Medlem, som önskar visst ärende behandlas på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 33

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
6. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorns berättelse
10. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorn
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Övriga ärenden
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.

§34

Kallelse till stämman 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.

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

§35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har se dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person 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**§ 36**

Inom föreningen bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av yttre fonden skall bestämmas efter bostadsrättslägenhetens åsatta andelstal.

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**§ 37**

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

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.