Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 10

Att följande stadgar blivit å extra föreningsstämma den_____ av föreningens melemmar antagna betyga undertecknade styrelseledarmöter

_____ _____ _____

_____ _____ _____

Firma och ändamål

§1

Förenings firma är Bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 10

Röreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innhar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

§2

Inträde i föreningen kan beviljas person som herhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 4 kap 5 §bostadsrättslagen. Styrelsen afgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om insatsen för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall uppplåtelseavgift samt lägenhetens beteckning och rumsantal. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

Förening som har förvarvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap 10§ i Bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgör om medlemskap.

Insatser och avgifter

§4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetns insats eller yta kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt dess avsättning till fonder. Årsavgiften skall erläggas på de tider som styrelsen bestämmer. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle betalning ej ske trots två påminnelser lämnas ärendet vidare för inkasso.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelpp som gäller vid tidpunkten för ansöken om medlemskap repektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåteren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Besikningskostnad vid överlåtelse utgår enligt faktura och betalas av säljaren.

Avgifterna skall betals på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som sälare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansöken om medlemskap i enlighet med de vilkor som stadgarna säger.

Bostadsrättshavare som överlåttit sin bostadsrätt till annan meedlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriflig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen har skett.

Köpare av bostadsrätt skall skrifligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Strykt kopia av överlåtelseavtalet skall bifogas ansökan/anmälan.

Överlåtelseavtal

§6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa formkrav är ogiltigt.

Föreningen uttager i samband med överlåtelsen en avgift se 4§.

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§7

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 förvävaren för egen del, inte permanent, skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, hare föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt underårig fysisk person som hare förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo, på vilka lagen om sobors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras om förvävaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har vöfrvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makare eller sådana sambor på nvilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§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 förenginen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymme i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

-Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

Inredning och utrustning-såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är slamledningar eller svagströmsanläggningar. I fråga om vattenfyllda radiotorer och stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast from lägenhetens undercentral (proppskåp).

-Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner-och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavaren eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts endast om boastadsrättshavarens brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarade ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vatten ledningsskada.

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

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

§11

Bostadsrättshavaren fåt inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan skriftligt tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls-och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheteten. Han skall rätta sig efter särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll, eller gästar honom, eller av någon annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras i n i lägenheten.

§13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Boastadsrättshavaren 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.

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

§14

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§15

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

§16

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.

§17

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1)om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från de att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen;

2)om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;

3)om lägenheten används i strid med 15 § eller 16 §;

4)om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om boastadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;

5)om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 12§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare;

6)om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta;

7)om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; samt

8)om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§19

Uppsägningen som avses i 18§ fösta stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 18§ första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 18 § första stycket 1-3 eller5-7 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 har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månade från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 18§ fösta stycket 4 eller 7 eller inom två månade från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18§ fösta stycket Z som sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§21

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bosstadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning till dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något sätt.

§22

Är nyttjanderätten enligt 18§ första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § första stycket1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av

någon annan i 18 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§24

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

§25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18§ skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svara för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av god man som på föreningens begäran förordas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

§26

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst 0 och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast en myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§27

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av styrelseledamöter två i förening eller styrelseledamot och suppleant två i förening. Dessutom kan styrelsen utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhälligt när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

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 föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådana egendom.

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

Styrelsen äger ej rätt att besluta om förbättringskostnader överstigande 10 basbelopp. Kostnader härutöver hänskjuts till stämmobeslut.

§30

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt därutöver redogörelse i årsredovisningen.

§31

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast 30 april.

Styrelsen skall avge förklaring till ordinarie föreningsstämma över att revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§34

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigande medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärendet, som önskas behandlat.

§35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.

2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. 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. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§.
17. Stämman avslutande.

På extra föreningsstämman skall utöver ärendet 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 utskick med post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Andra meddelande 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.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningens enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§38

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

Fonder

§39

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

-Fond för yttre underhåll

-Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller dispens på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

§40

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinster fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§41

Om föreningen skall upplösas skall behålla tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

§42

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

§43

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.