

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna med organisationsnummer 769605-1155

Antagna vid föreningsstämman den 12 juni 2001.

Reviderade 15 juni 2006 (27 §) och 30 juni 2011 (4 §).

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning med tiden. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt av förening eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

En förening som har, eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostads hyresgäst 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 att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insatser och avgifter

4 §

(§ reviderad enligt stämmobeslut 2010-06-29 och 2011-06-30)

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

5 §

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavarens 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 medlemskap vid övergång av bostadsrätt

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenhet efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

9 §

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättsinnehavare till en annan genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får förening anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

11 §

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

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak som underliggande fuktisolerade 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 stamledningar, svagströmsledningar, i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning, ifråga om stamledningar för el svarar bostadsrättsinnehavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens 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 utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla vid som brand eller vattenledningsskada.

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

Bostadsrättsinnehavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

12 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan 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.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

13 §

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

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

14 §

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

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

15 §

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

16 §

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

17 §

Bostadsrättsinnehavaren 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. Kontorsverksamhet i rörelse får bedrivas i högst ett rum per lägenhet.

18 §

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19 §

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

- 1) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §
- 4) om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i lägenheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som

skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,

- 6) om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättsinnehavaren 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 fortfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket punkt 2, inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket punkt 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från sin lägenhet på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket punkt 2, sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

22 §

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket punkt 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren 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 intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket punkt 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tre veckor från den dag då bostadsrättsinnehavaren sagts upp.

24 §

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han inte bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25 §

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

26 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan se, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättsinnehavaren svara för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

27 §

(§ reviderad enligt stämmobeslut 2005-10-10 och 2006-06-15)

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Dessa väljs på kalenderår. Föreningsstämman fastställer antalet ledamöter och suppleanter.

Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelsen utser därefter inbördes en ordförande.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningens har statliga bostadslån kan en ledamot och suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller även den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid två lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser två i förening.

29 §

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 01-01-12-31. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

30 §

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

31 §

Revisorerna skall vara två varav en av revisorerna skall vara godkänd revisor samt minst en revisorssuppleant.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på kalenderår. Om föreningen har statligt bostadslån kan 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 avgiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst en vecka för den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämman

33 §

Föreningsstämman uppdelas i två delar, dels "Föreningsstämma", dels "Föreningsstämma val av styrelse".

Föreningsstämma skall hållas årligen före juni 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 april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Föreningsstämma val av styrelse skall hållas årligen före oktober månads utgång.

34 §

Extra föreningsstämma skall hållas nära styrelsen eller revisorer finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat på stämman.

35 §

Vid föreningsstämman skall förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Fastställande av föredragningslista
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
6. Fråga om föreningsstämman är stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelser
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

13. Fråga om arvoden till styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av valberedning
15. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
16. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämma val av styrelse skall förekomma:

Punkt 1-7 enligt föregående avsnitt, samt:

- Fastställande av antal ledamöter och suppleanter i styrelsen
- Val av ledamöter för två år
- Val av halva antalet suppleanter för två år
- Val av revisorer och revisorssuppleanter för ett år
- Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
- Föreningsstämmans avslutande

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

36 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Kallelse skall ske till samtliga medlemmar genom utdelning eller per post senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före föreningsstämma.

37 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

38 §

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

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 disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

40 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmar, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

41 §

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

Stadgeändring

42 §

Ändring av eller tillägg till dessa stadgar beslutas av två på varandra följande föreningsstämmor, av vilka minst den ena skall vara ordinarie föreningsstämma. Det skall gå minst två månader mellan stämmorna. Beslut om stadgeändring skall fattas med minst två tredjedels majoritet vid vardera föreningsstämma.

Övrigt

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