

# Stadgar

För Bostadsrättsföreningen Plåtslagaren nr 1, Stockholms län.

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Plåtslagaren nr 1.

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.

### Föreningens säte

#### § 2

Styrelsen har sitt säte i Solna.

### Medlemskap

#### § 3

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun, som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

#### § 4

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 3 kap bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 23-28 nedan.

## FÖRENINGSFÖRÅGOR

### Föreningens organ

#### § 5

Föreningens organ är

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

### Räkenskapsår och årsredovisning

#### § 6

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

### Föreningsstämma

#### § 7

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

#### § 8

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

#### § 9

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den

ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller utsändning med post.

Andra meddelanden anslås i porten.

#### § 10

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

#### Röstning

#### § 11

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

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud med fullmakt att rösta. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

#### § 12

Vid ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens 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. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 10 ovan
18. 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.

#### Styrelse

#### § 13

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

Styrelseledamot och suppleant väljs på ordinarie stämman för ett två år på sådant sätt att styrelseledamöternas mandattid överlappar varandra. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

#### Konstituering och firmateckning

#### § 14

Styrelsen konstituerar sig själv, varvid ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare utses.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

#### Beslutsförhet

#### § 15

Styrelsen är beslutsför 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 av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal är närvarande.

#### Avyttring

#### § 16

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.

## Revisorer

### § 17

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### § 18

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast den 30/4.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst **två** veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

## Valberedning

### § 19

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning.

Valberedningen ska bestå av tre personer, varav en är sammankallande. Medlemmarna utses för en mandatperiod av 2 år. Deras uppdrag ska tidsmässigt överlappa varandra.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

Valberedningen skall också föreslå arvode för styrelse och revisorer.

## Avgifter till föreningen

### § 20

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni, efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse 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 kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## Fonder

### § 21

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll
- Dispositionsfond

Fonder för inre underhåll bildas genom årliga avsättningar motsvarande högst 6,2 % av respektive lägenhets insats och först för varje lägenhet på särskilt konto. Bostadsrättshavaren får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. 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.

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### Upplåtelse

#### § 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5§ bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutar, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

### Övergång av bostadsrätt

#### § 23

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 och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

#### § 24

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

#### § 25

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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### § 26

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 sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### § 27

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren 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 bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

#### § 28

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller enligt reglerna om offentlig auktion i 8 kap bostadsrättslagen.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 29

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar.

*Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:*

- *Ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.*
- *Lister, foder och stuckatur.*
- *Innerdörrar, säkerhetsgrindar.*
- *Elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.*
- *Elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren har försett lägenheten med.*
- *Ventiler till ventilationskanaler.*
- *Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
- *Brandvarnare.*
- *Fönster och dörrglas till fönster och dörr hörande beslag med handtag samt all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller även för balkongdörr.*

*I badrum, duschrum eller annat våtrum samt WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat för:*

- *Till vägg eller golv tillhörande fuktisolerande skikt*
- *Inredning, belysningsarmaturer.*
- *Vitvaror, sanitetsporlin.*
- *Golvbrunn inklusive klämring i förekommande fall.*
- *Rensning av golvbrunn.*
- *Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.*
- *Kranar och avstängningsventiler.*
- *Elektrisk handdukstork.*

*I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:*

- *Vitvaror.*
- *Ventilationsdon.*

- *Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.*
- *Kranar och avstängningsventiler.*

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 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 iakttaga.

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

### § 30

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### § 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä 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 att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt 7 kap 12§ 2 st bostadsrättslagen.

#### § 32

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.

#### § 33

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### § 34

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

#### § 35

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.

#### §36

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats 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 tillträts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### Avsägelse av bostadsrätt

#### § 37

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts 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.

#### Förverkandeanledningar

#### § 38

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats 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 7 kap 6§ eller 8§ bostadsrättslagen,
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 ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter någon av vad som enligt 7 kap 9§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
  6. om i strid med 7 kap 13§ 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 vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
  8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 7 kap 18§ 2, 3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att vid tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 7 kap 18§ 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

#### Förfarande vid förverkande

##### § 39

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 7 kap 18§ 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 7 kap 18§ 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.

##### § 40

Är nyttjanderätten enligt 7 kap 18§ 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp 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 dagar förflutit från uppsägningen.

##### § 41

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 7 kap 18§ 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av 7 kap 23§. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i 7 kap 18§ angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligen ålägga honom att avflytta tidigare.

#### AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

##### Utdelning, upplösning och likvidation

##### § 42

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

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

##### Lagreferenser

##### § 43

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar.