

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Kurland 4
i Stockholms Län
antagna på årsstämma den 14 maj 2018

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kurland 4. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden – bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2§

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåts skriftligen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens namnunderskrift. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

3§

En omyndig fysisk person som bar förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet eller lokal får vägras medlemskap i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka, make eller sambo på vilken lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som bar förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen.

4§

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen. Anmälan om utträde skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade underskrift. Styrelsen beviljar utträde.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5§

Bostadsrättshavare ger 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.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som

överlåtelsen avser samt köpeskillingen och överlåtelsedagen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätten genom byte, arv eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

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

6§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon som inte 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§

En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som den senare haft som innehavare av bostadsrätten om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat.

Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen svarar förvärvaren för förpliktelsen endast om föreningen bar förhållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

8§

Finns det mellan föreningen och den från vilken hyres- eller bostadsrätten till en lokal- eller bostadslägenhet övergått ett annat avtal, som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lokal- eller bostadslägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid samma tidpunkt.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9§

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
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är

stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning. I fråga om stamledningar för el har bostadsrättshavaren ansvaret för om lägenhetens gruppcentral

- 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.

Om lägenheten är försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av denna.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenskada i lägenheten endast om skadan bar uppkommit genom bostadsrättshavarens 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.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenskada.

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

10§

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller för annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder utförs på 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.

11§

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt §9 fjärde stycket.

12§

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som fordras.

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.

13§

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även hyresrätt.

14§

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

15§

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 för annan medlem.

16§

Insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. En tolfedel av årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgifter till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna och lokalerna i förhållande till deras boyta. I årsavgiften/hyran ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att betalning skett.

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 styrelsen bestämmer.

17§

Betalar medlem inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker ingen rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

18§

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med 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 betalningen 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 §14 eller §15.
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligen 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 något av vad som enligt §11 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. om i strid med §12 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom vilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt §26 tredje stycket.
8. om lägenhet helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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

Uppsägelse på grund av förhållanden som avses i första stycke 2, 3 eller 5 – 7 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

19§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i §18 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 att föreningen fick kännedom om förhållanden som avses i §18 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållanden som avses i §18 stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

20§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i §18 första stycket 1 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 dagar förflutit från uppsägningen.

21§

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §18 första stycket 1, 4 – 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §20. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i §18 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som

inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

22§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §18, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

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

BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN

23§

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelseledamöter samt suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

24§

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

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

25§

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Årsredovisningen ska avlämnas av styrelsen till revisorn senast sex veckor innan ordinarie föreningsstämma.

26§

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

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

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

27

Revisorerna skall vara minst en (1) jämte minst en (1) suppleant.

Revisor(er) och revisorssuppleant(er) väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Det åligger revisor(er):

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

28§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisor(er) gjorda anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

29§

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

30§

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

31§

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen högst 10 dagar efter avisering om föreningsstämma.

32§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av protokollförare för stämman
5. Val av två justeringspersoner 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. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor(er) och suppleant(er)
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §31
17. Stämmans avslutande

På extraföreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

33§

Avisering om föreningsstämma skall ske minst två veckor före kallelse till stämma. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom utdelning, utsändning med post eller elektroniskt genom e-post, tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före stämman om den bl. a. ska behandla stadgeändringar.

Andra meddelanden till medlemmarna delges elektroniskt genom e-post, genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

34§

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

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem få utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

35§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

36§

Vid föreningens upplösning eller likvidation behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens boyta.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.