

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Morotstaden i Nävekvarn

Stadgan reviderad och godkänd på extra föreningsstämma den 19 oktober 2003.

§ 1 Firma och ändamål.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Morotstaden.

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.

§ 2 Medlemskap.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildande från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas

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

§ 3 Antagande av medlem.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6-11 nedan.

§ 4 Uteslutning.

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

§ 5 Avgifter.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgiften skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

§ 6 Överlåtelse av bostadsrätt.

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning 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 eller adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 7 Avtal om överlåtelse.

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. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 8 Efter överlåtelse.

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 bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år har förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen 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 bostadsrätten säljas på offentlig auktion enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 9 Överlåtelse till Maka/Make.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas 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 om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 10 När bostadsrätt övergår genom bodelning, arv, etc.

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 bostadsrätten säljas på offentlig auktion enligt bostadsrättslagen för innehavarens räkning.

§ 11 Ej godkänd överlåtelse.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§ 10.12 eller 37 bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

§ 12 Avsägelse av bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts 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 månadsskiftet som angivits i denna.

§ 13 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

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

1. 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. Bostadsrättshavaren ansvarar dessutom för el-radiatorer och vitvaror såsom kyl, frys, sval, spis, köksfläkt, anordning för torkning av tvätt, samt för VVS-armaturer. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, inte heller för annat underhåll än målning av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, tappvarmvatten, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.
2. Bergvärmeanläggning och tillhörande konvektorer samt varmvattenberedare ansvarar bostadsrättsföreningen för.
3. Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.
4. 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. 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 iaktta.
5. Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommit i lägenheten.

§ 14 Förändring i lägenhet.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten.

Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 15 Bostadsrättshavarens skyldigheter.

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 utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt § 13 fjärde stycket.

§ 16 Bostadsrättsföreningens rättighet till tillträde.

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.

§ 17 Upplåtelse av lägenhet.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra eller tredje stycket bostadsrättslagen.

§ 18 Ansvar för utomstående i lägenhet.

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

§ 19 Förbehåll för nyttjande av lägenhet.

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.

§ 20 Uteblivna avgifter.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgiften eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen, 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.

§ 21 Nyttjanderätten till lägenheten.

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 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 behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med §§ 18 eller 19;
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 något av vad som enligt § 15 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
6. om strid med § 16 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; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 29 tredje stycket;
8. om lägenheten 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. Uppsägningen på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om Bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges Bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 22 När nyttjanderätten är förverkad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 21 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 § 21 första stycket 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.

En Bostadsrättshavaren kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 33 första stycket 8 bostadsrättslagen endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

§ 23 Nyttjanderätt vid utebliven betalning.

Är nyttjanderätten enligt § 21 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften 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.

§ 24 Uppsägning av bostadsrättsinnehavare

Uppsäges Bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 21 första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 23. Sägs Bostadsrättshavaren upp av annan i § 21 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.

§ 25 Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion

Har Bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion enligt bostadsrättslagen 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 influtit genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning enligt § 82 bostadsrättslagen tagit ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos Bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 26 Styrelse och revisorer.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs på två år. Suppleanter väljs på ett år, på ordinarie stämma. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 27 Styrelsens säte.

Styrelsen har sitt säte i Näveksvarn, Nyköpings kommun. Styrelsen konstituerar sig själv dock utser ordinarie föreningsstämma föreningens styrelseordförande.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutför när antalet 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 beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 28 Föreningens räkenskaper

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29 Regler för styrelsens befogenheter

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.

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.

§ 30 Regler för revisorer

Revisorerna skall vara två jämte suppleanter.

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

§ 31 Revisorernas berättelse

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

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

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

§ 32 Föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 33 Regler för extra föreningsstämma.

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.

§ 34 Regler för skrivelser till styrelsen.

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

§ 35 Regler för dagordning vid föreningsstämma.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens 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 styrelseordförande.
15. Val av övriga styrelseledamöter.
16. Val av suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorsuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärende enligt § 34.
20. 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

§ 36 Regler för kallelse till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter 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, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 37 Regler för röstning vid föreningsstämma.

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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo, eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem, eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig daterad fullmakt, Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

§ 38 Fonder.

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

§ 39 Regler vid upplösning och likvidation.

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 1988-12-28 med Brf Åkanten 4.

Ändringar (§§ 1, 13, 27 och 35) har beslutats vid extra föreningsstämma 1990-12-01.

Ändringar (§§ 26, 30, 35) har beslutats vid föreningsstämma 1991-04-25 och extra stämma 1991-10-08.

Ändring (§13) har beslutats vid föreningsstämma 2003-03-26 och extra stämma 2003-10-19