

Nya stadgar för Brf Trasten 12

Avgift för andrahandsuthyrning

I § 4 anges att en avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Styrelsen har beslutat att från den 1 januari 2016 ta ut en avgift om 250 kr per månad för andrahandsupplåtelse av lägenhet. Som tidigare gäller att andrahandsupplåtelse kräver tillstånd av styrelsen. Tillståndet ska vara tidsbegränsat (13 §).

Styrelsen

Stadgar för Brf Trasten 12

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trasten 12

Styrelsens säte är Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap, insats och avgifter

§ 2

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för uttag av årsavgift ska fattas av föreningsstämma.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

§ 4

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan, som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 3 § från förfallodagen till dess full betalning erläggs samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och undertecknas av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Vägras medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

§ 6

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person kan inte beviljas inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att maken uppfyller sådana villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 7

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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 8

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
- b) Glas och bågar i lägenhetens innerfönster, med tillhörande persienn, beslag, gångjärn m.m. samt all målning även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- och altandörr.
- c) Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel samt all målning med undantag för ytterdörrens utsida.
- d) Lister, foder, stuckaturer,
- e) Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror, sanitetsporslin jämte badkar och duschkabin,
- f) Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar mer än en lägenhet,
- g) Anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är tillgängligt från lägenheten.
- h) Rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) Ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiatorer och luftning av dessa,
- j) Elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar, strömbrytare, eluttag och fast armatur.
- k) Eldstad och kakelugn
- l) Köksfläkt jämte kåpa samt rengöring och byte av filter,
- m) Brandvarnare
- n) Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom och inte efter uppmaning omgående avhjälper bristen i lägenhetens skick, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 9

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. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

§ 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren ska teckna hem- och bostadsrättsförsäkring.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- a) Ingrepp i bärande konstruktion,
- b) Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- c) Annan väsentlig förändring av lägenheten som kan påverka dess kulturhistoriska värde eller annat karaktärsdrag av betydelse.

§ 12

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten om det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 13

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd till andrahandsuthyrning ska tidsbegränsas.

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

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

Föreningens skyldigheter

§ 15

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som försett fastigheten med och som tjänar fler än en lägenhet,
2. Vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
3. I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
4. Ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr.

5. Vattenburen handdukstork,
6. Rökgång,
7. Ventilationskanal

Förverkande av bostadsrätt

§ 16

I kap 7 § 18-25 §§ bostadsrättslagen finns bestämmelser om förverkande av bostadsrätten m.m.

Räkenskapsår

§ 17

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr. o. m. den 1 januari t. o. m. den 31 december.

Styrelse

§ 18

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och en suppleant. Ledamöterna väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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 ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 19

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

§ 20

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

§ 21

Det åligger styrelsen bland annat att avge årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, att i god tid före föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt att protokollföra alla sammanträden och förvara protokollen på betryggande sätt.

Styrelsen ska därutöver föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

Revisorer

§ 22

Två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Föreningsstämma

§ 23

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Kallelse till till ordinarie stämma ska utfärdas senast två veckor före stämman. Motsvarande tid för extra stämma är en vecka.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen senast den 1 maj.

§ 24

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Val av ordförande och protokollförare vid stämman,
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar,
3. Val av två justeringsmän,
4. Fråga om kallelse behörigen skett,
5. Styrelsens årsredovisning,
6. Revisorernas berättelse,
7. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning,
8. Beslut om resultatdisposition,
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
10. Fråga om arvoden,
11. Val av styrelseledamöter,
12. Val av revisorer,
13. Tillsättande av valberedning,
14. Ärende som styrelsen upptagit i kallelsen eller som medlem anmält,
15. Stämmans avslutande.

På extra stämmna ska utöver ärenden enligt 1-4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 25

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Underhållsplan och fond

§ 26

Styrelsen ska upprätta underhållsplan avseende föreningens hus. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Övrigt

§ 27

Utöver dessa stadgar gäller vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma den 28 maj 2015 och vid extrastämma den 17 september 2015.


Åke Rådberg


Nicolin Lillhage