

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPIKEN 10

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Spiken 10** i Stockholms län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt sina medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrättshavare. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av kap 2 bostadsrättslagen.

Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Avgifter

§ 4

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenhetens andelstal och ska betalas månadsvis i förskott.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till fysisk (a) person (er). Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska anmäla detta till styrelsen. Den som förvärvat en bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap och till styrelsen överlämna styrkt kopia av överlåtelseavtalet. I ansökan anges personnummer och adress om detta inte framgår av överlåtelseavtalet.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Vid varje överlåtelse ska tillsyn göras av den överlåtna bostadsrätten av styrelsen.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon är eller har antagits som medlem i föreningen.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antagas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har 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 övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

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

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlätits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjäna fler än en lägenhet
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar dock för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Lister, foder och stuckaturer
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar som befinner sig utanför lägenheten
- Varmvattenberedare
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare (även anskaffande av sådan om det inte finns i lägenheten)
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror, sanitetsporlin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

På balkong eller terrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa något på husets fasad såsom eluttag, lampa, klädhängare, markis m m inte heller får man utan tillstånd sätta upp vindskydd på balkongräcke. Balkonglådor ska placeras på insidan av balkongräcke.

På gården får man inte utan styrelsens godkännande sätta ut egna möbler. Har sådant tillstånd erhållits kan det återkallas om det inte sköts. För allas trevnad ska möblerna vara i ordning och i gott skick.

Forts. § 12

I övrigt hänvisas till gällande ordningsregler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, el, vatten, rökgångar och ventilationskanaler, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar således själv för reparationer och ev byte av sanitetsporlin, elinstallationer och VVS-armaturer mm.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans 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 där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

§ 13

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 14

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 15

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 16

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Vid större förändringar ska bostadsrättsinnehavaren ansöka om lov för detta hos föreningens styrelse. Med större förändringar avses förändringar som signifikant påverkar lägenhetens utformning dvs ingrepp som innefattar tak, väggar, el- eller vattenarbeten. Ansökan ska göras skriftligen där det framgår vad som ska göras och vem som ska utföra arbetet. Därefter behandlar styrelsen ansökan varvid styrelsen ger tillstånd till förändringen, under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem i föreningen. Förändringen ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Vid el- och vattenarbeten i lägenhet ska auktoriserad hantverkare alltid anlitas.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 17

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 i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt § 12 sjätte stycket.

§ 18

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra enligt §13 eller för visning i anslutning till offentlig auktion.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när förening har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 19

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

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

§ 20

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.

§ 21

Bostadsrättshavaren ansvarar även för att han är rätt försäkrad, dvs har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, för eventuella skador som han själv kan komma att stå till svars för.

§22

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen är således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver 2 vardagar från förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med §19 eller §20,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt §17 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §18 och han 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, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del användes för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
9. Om bostadsrättshavaren inte mantalsskriven på bostadsrätten.

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

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 23

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Styrelsen**§ 24**

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma, styrelseledamöter för två år och suppleanter för ett år.

Till ledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 25

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 26

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 in-teckning 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 pantträtt i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Räkenskaper och revision**§ 27**

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorn avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 28

Föreningsstämma ska välja minst en revisor jämte en suppleant. Revisorn och revisorssuppleanten väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 36

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

§ 37

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 38

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 39

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Fonder**§ 40**

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation**§ 41**

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt**§ 42**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid 2017 års föreningsstämma 2017-06-08 och extra föreningsstämma 2017-06-19.