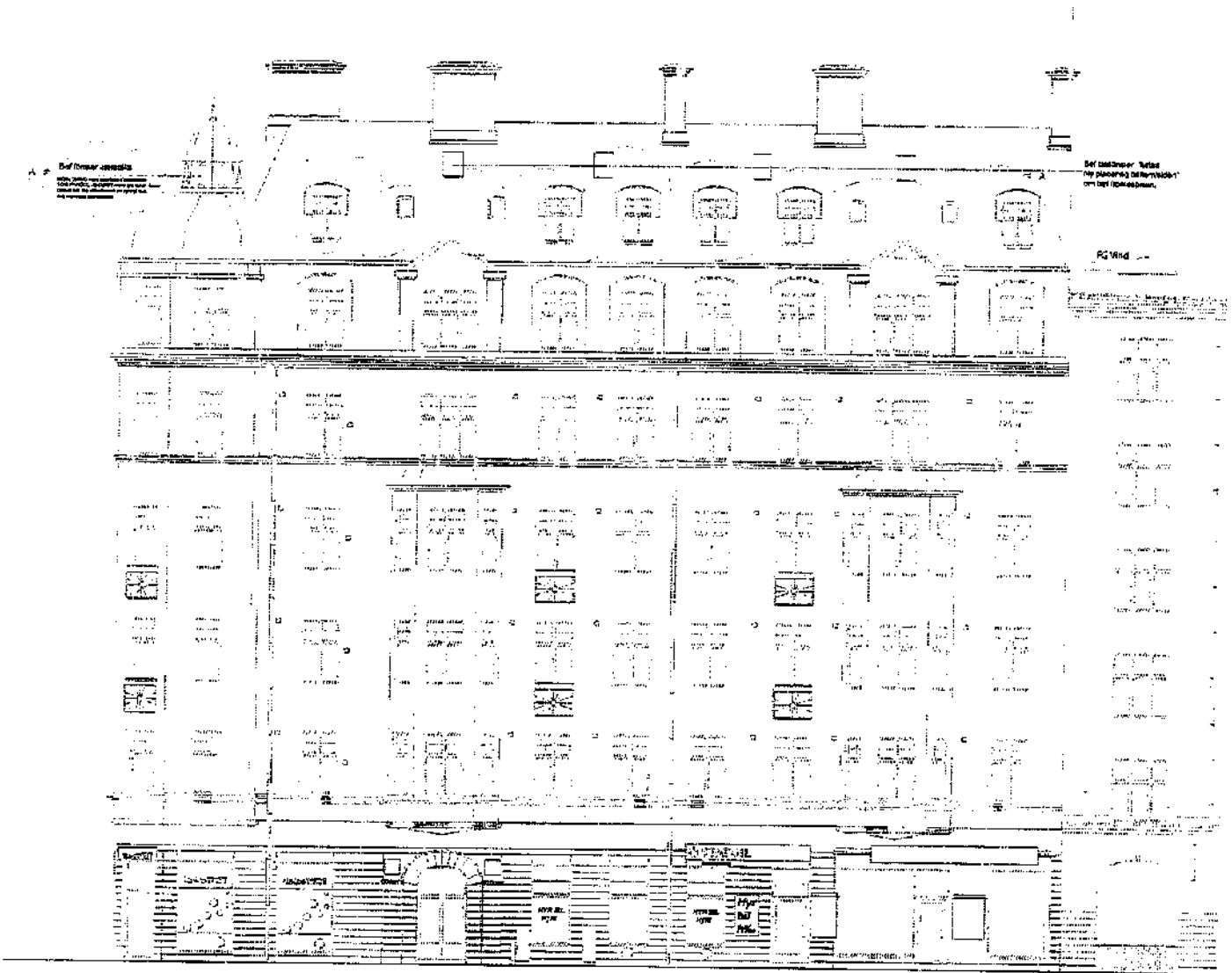


BRF Kulsprutan nr 5 ./ Stadgar



FASAD MOT S:T ERIKSGATAN

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Kulsprutan nr. 5 i Stockholm

Karin Berglund

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kulsprutan nr. 5 i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden och i övrigt förvalta föreningens egendom. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan uppåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inget annat följer av Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

Avgifter

§ 4

Grundavgift (insats) och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift måste dock alltid beslutas av en föreningsstämma.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall bekostas genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna enligt samma förhållande som grundavgiftens för lägenheterna (insatserna enligt gällande andelstal).

Styrelsen har rätt att besluta att ta ut en upplåtelseavgift.

Det åligger styrelsen att bestämma om när årsavgifterna skall betalas.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten 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 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 föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts 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.

§ 8

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. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

[Signature]

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätten

§ 10

Bostadsrättshavare kan sedan två år förlutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

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 övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit 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 arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Tredje styckets första punkt äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13

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 iakttas även av dem för vilka han svarar enl § 11 tredje stycket.

§ 14

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig 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.

§ 15

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 stycket Bostadsrättslagen.

§ 16

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

§ 17

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.

§ 18

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

§ 19

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 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 behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
 - 3 om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17.
 - 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 skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyrans 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 enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
 - 6 om i strid med § 14 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.

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

Uppsägning 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.

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

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 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 förhållande som avses i § 19 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.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad 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 vardagar förlutit från uppsägningen.

§ 22

Uppsåges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsågs bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skiljd från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19 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 influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen består av tre eller fem ordinarie ledamöter, inklusive ordföranden, med minst en och högst tre suppleanter.

Ordförande väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits under räkenskapsåret efter valet.

Övriga styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långlivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet istället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne, utse en rapportör vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och

protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom.

Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet 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.

§ 26

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

§ 27

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.

§ 28

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15/4.

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

Föreningsstämma

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen för maj månads utgång.

§ 31

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.

§ 32

Medlem som önskar att ett visst ärende skall behandlas på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet senast en vecka efter kallelsen till stämman. Detsamma gäller om medlem vill framställa annat förslag än det styrelsen skriftligen framlagt.

Ifråga om ärenden som skall förekomma på extra föreningsstämma bör medlem som vill framlägga förslag i fråga som omfattas av kallelsen göra detta skriftligen så snart det kan ske.

§ 33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 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 Ärenden enligt § 22
- 17 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt pkt 1-7 ovan endast förekomma de

ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden. Innefattar ärendena förslag från styrelsen till vissa beslut skall styrelsens förslag framställas skriftligen samtidigt som kallelse sker. Finns skriftligt beslutsunderlag hos styrelsen skall medlemmarna samtidigt med kallelsen erhålla del av detta material. Kallelsen 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 stämma.

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

§ 35

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller sambo som ombud. Den som på grund av omyndighet eller förvaltarskap inte kan företräda sina egna angelägenheter har dock rätt att företrädas av ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

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

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgifterna i föreningen. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig 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.

Upplösning och likvidation


§ 37


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

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid de ordinarie föreningsstämmorna i Bostadsrättsföreningen Kulsprutan nr. 5 den 27/2 2002 resp. den 4/6 2003.


 Thorbjörn Bergman
 Ordförande Brf Kulsprutan nr.5


 Johan Sjölander
 Styrelsemedlem


 Per Lundsjö
 Styrelsemedlem

