

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUBINEN 1

Antagna den 30 maj 2006 av föreningens medlemmar, intygat av undertecknade styrelseledamöter.

 _____	 _____	_____
CECILIA AVLIN	Robert Linn	_____

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Rubinen 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen skall ha sitt säte i Solna.

Medlemsskap

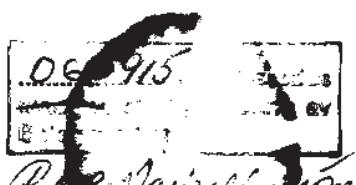
§ 2

Inträde i föreningen beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 4 kap 5§ bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostad skall upplåtas.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Bostadsrättshavare erhåller upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om insatsen för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtesleavgift samt lägenhetens beteckning och rumsantal. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

Förening som har förvärvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.



§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap 10§ i Bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avöra frågan om medlemskap.

Insatser och avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats eller yta, kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgiften skall erläggas på de tider som styrelsen bestämmer. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle betalning ej ske trots två påminnelser lämnas ärendet vidare för inkasso.

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.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Besiktningens kostnad vid överlåtelse utgår enligt faktura och betalas av säljaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överrens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna säger.

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

Köpare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av överlåtelseavtalet skall bifogas ansökan/anmälan.

Överlåtelseavtal

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalen skall ta upp den läghet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa formkrav är ogiltig.

Föreningen uttager i samband med överlåtelsen en avgift se 4§.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägheten endast om han är eller antages som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 7

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del, inte permanent, skall bosätta sig i bostadsrättslägheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt minderårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsläghet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo, på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 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.

Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9

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

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning, eller offentlig auktion, enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande isolerande skikt.
- Inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller svagströmsanläggningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning, i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för målning av lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder, rökångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hand hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättsföreningen försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

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

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett 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.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, eller av någon annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnas föreningen tillträde när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 15

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

§ 16

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.

§ 17

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar instas eller upplåtelseavgift, som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en måndag från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen;
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
- 3) om lägenheten används i strid med 15§ eller 16§;
- 4) om bostadsrätten 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 underrättat 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 skall iakttas enligt 12§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare;
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta;

- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 19

Uppsägningen som avses i 18§ första stycke 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 18§ första stycke 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 18§ första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 18§ första stycket 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18§ första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Enbostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i §18 första stycke 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt-

§ 22

Är nyttjanderätten enligt 18 § första stycke 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denn på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om anhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardager från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22§. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18§ första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18§ skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de okända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

§ 26

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och nästående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 27

Styrelsen konsituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av styrelseledamöter två i förening eller styrelseledamot och suppleant två i förening. Dessutom kan styrelsen utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen i särskilt angivet fall.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande styrelseledamöter 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,

dock fodras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 1 december. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 29

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 avskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger ej rätt att besluta om förbättringskostnader överstigande 10 basbelopp. Kostnader härutöver hänskjutes till stämmobeslut.

§ 30

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

§ 31

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor flr lånets beviljande.

§ 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revsion är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast 30 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över att 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 ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen för maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 34

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

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§.
17. 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

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med post senast två veckor före ordinarie och en vecka för extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 38

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Fonder

§ 39

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

§ 40

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinster fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 41

Om föreningen upplöses 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.
