Stadgar

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE
§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sladden 4 o 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen 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.

Styrelsen har sitt säte i Solna.
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT
§ 2.

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen, som avgör fråga om antagande av medlem.

§ 3.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en 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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en 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.

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

Medlem får ej utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.
§ 4.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av del basbelopp som gäller vid tidpunkten för Ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid kan dröjsmålsränta tas ut enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning for inkassokostnader m.m.
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
§ 5.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

egna installationer
rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och

stamledningar: elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrattslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings eller brandskada.
§ 6.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
§ 7.

Bostadsrättshavaren får företaga förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.
§ 8.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn over an detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbetet för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstankas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.
§ 9.

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.
§ 10.

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

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på så sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.
§ 11.

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

§ 12.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,

lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,

bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,

lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare, genom att inte utan oskäligt dröjsmå1 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste avses vara av synnerlig vikt för föreningen art skyldigheten fullgörs,

lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller for sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse
§ 13.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.
§ 14.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
§ 15.

Har bostadsratten blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsratten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådan brister som bostadsrättshavaren svarar for blivit åtgärdade.
STYRELSEN
§ 16.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom sig. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.
§ 17.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
§ 18.

Styrelsen är beslutför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Vid frånvaro av ordinarie ledamot äger närvarande suppleant rätt art delta i röstningen.
§ 19.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtratt och inte heller riva eller företa väsentlig till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger uppdraga åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.
§ 20.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 21.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.
§ 22.

Revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – skall vara minst en och högs två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma intill nästa ordinarie föreningsstämma.
§ 23.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.
§ 24.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA
§ 25.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.
§ 26.

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
§ 27.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.
§ 28.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

Öppnande

Godkännande av dagordningen

Val av stämmoordförande

Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Fastställande av röstlängd

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föredragning av revisorernas berättelse

Beslut om Faststallande av resultat och balansräkning

Beslut om resultatdisposition

Fråga om ansvarsfrihet for styrelseledamöterna

Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Val av ordförande

Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter

Val av revisorer och revisorsuppleanter

Val av valberedning

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Avslutande

§ 29.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.
§ 30.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en rost. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
§ 31.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högs ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
§ 32.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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.
§ 33.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits
§ 34.

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.
MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA
§ 35.

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.
FONDER
§ 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond for yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION
§ 37.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.
ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

24 mars 1998 19 april 1998