

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Översättningen 2-3

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Översättningen 2-3.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Föreningen har rätt att inhämta kreditupplysning avseende sökanden som underlag för prövningen.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas endast en fysisk person 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 antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make/maka eller registrerad parter får inträde i föreningen inte vägras denne. Detta gäller motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till en bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom/henne.

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

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han/hon är eller antas till medlem av föreningen.

4 §

En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem ska skriftligen anmäla till styrelsen att överlåtelse skett och därvid ange dagen för överlåtelsen samt vem som förvärvat bostadsrätten.

Insats och avgifter

5 §

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

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till andelstal. Beslut om ändring av insats samt grund för andelstalsberäkning ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om det genom mätning eller på annat sätt är möjligt att fördela viss kostnad direkt på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning,

Överlåtare av bostadsrätt svarar solidariskt med förvärvare för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Årsavgiften skall betalas månadsvis och i förskott samt senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Övriga avgifter ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om betalning för avgift inte erläggs i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen jämte påminnelseavgift, till dess full betalning erläggs.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

6 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av bland annat:

1. Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
2. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, el, bredband och ventilation till de delar dessa finns inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
3. ytterdörrar, med tillhörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
4. fönster (glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster) samt balkong- och altandörrar med undantag för utvändig målning,
5. innerdörrar, säkerhetsdörrar, lister, foder och stuckaturer.
6. elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer och tillhörande stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
7. elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
8. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta
9. armaturer,
10. eldstäder och rökgångar, och
11. brandvarnare.

I till lägenheten hörande våtutrymmen svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

1. till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt,
2. inredning, belysningsarmaturer,
3. vitvaror, sanitetsporslin,
4. golvbrunn inklusive klämring,
5. rensning av golvbrunn,
6. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
7. kranar och avstängningsventiler,
8. ventilationsfläkt, och
9. elektrisk handdukstork.

I till lägenheten hörande kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

1. vitvaror,
2. köksfläkt och ventilationsdon,

3. disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, och
4. kranar och avstängningsventiler,

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada lägenheten i den omfattning som framgår av bestämmelserna i bostadsrättslagen. Om ohyra förekommer i lägenheten gäller matsvarande ansvarsfördelning som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar rör avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

7 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla sådana brister och fel som föreningen ansvarar för.

8 §

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

9 §

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

10 §

Vid gemensamma underhållsåtgärder kan föreningsstämman besluta om reparation och byte även avseende sådan inredning och utrustning som bostadsrättshavaren svarar för.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov eller bygganmälan, som innebär ingrepp i bärande konstruktion, eller ändring av ledning för vatten, avlopp, gas eller värme.

Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten, se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen hör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed, bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna följs även av den som hör till hans/hennes hushåll, gästar honom/henne, av annan som han/hon har i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas innehålla, ohyra får inte tas 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 eller annars har rätt att utföra. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på tid.

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

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

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke, dock att bostadsrättshavaren ansvarar för denne och dennes handlingar. Samtycke till andrahandsupplåtelse får lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska alltid begränsas till viss tid.

En bostadsrättshavare som vill upplåta sin lägenhet till annan i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om sådant samtycke. I ansökan ska anges skälet för upplåtelsen, under vilken tid den önskas pågå samt till vem upplåtelsen ska ske.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse i andra hand av lägenheten:

- dels ombesörja att hyresgästen i särskild handling avstår från sitt s.k. besittningsskydd enligt jordabalken innan tillträdet samt begära hyresnämndens godkännande av avstående,
- dels villkora giltigheten av hyresavtalet av detta hyresnämndens godkännande, samt

- dels informera hyresgästen om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser samt att han/hon efter verkställd uppsägning måste avflytta från lägenheten utan anspråk på ersättning i någon form.

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

15 §

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

16 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

17 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer av bestämmelserna i bostadsrättslagen, förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
3. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller lägenheten annars används i strid med 14 eller 15 §§,
4. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till 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. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter vad som ska iakttas enligt 12 §.
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
8. 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa

betydelse.

18 §

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

19 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Styrelse och revisorer

20 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledarnöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett eller två år. Ledamot och suppleant kan omväljnas. Till styrelseledamot och suppleant 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.

21 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen kan fatta beslut (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. Är styrelsen inte fulltalig krävs dock att meningen biträds av mer än en tredjedel av det totala antalet styrelseledamöter.

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

22 §

Styrelsens sammanträden ska protokollföras. Protokollet ska justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

23 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen

dess fasta egendorn eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

24 §

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

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

25§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, 1 januari till 31 december. Styrelsen ska senast en månad före ordinarie föreningsstämma avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning till revisorerna.

26 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

27 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna, minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärendet ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

28 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen i så god tid att ärendet hinner komma med i kallelsen.

29 §

Följande dagordning ska gälla för ordinarie föreningsstämma.

1. Stämmans öppnande.

2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende.
18. Övriga frågor.
19. Stämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

30 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse ska utfärdas inom fjorton dagar från den dag, då sådan begäran kom in till styrelsen.

På extra föreningsstämma ska endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse

31 §

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse 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.

Särskilda villkor för beslut

32 §

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet ska fattas på föreningsstämma. Ifråga om sådana väsentliga förändringar som gäller bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i bostadsrättslagen.

33 §

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skiftlig, dagtecknad fullmakt i original, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo 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 dess stadgar eller enligt lag.

34 §

Som föreningsstämmans beslut gäller, i den mån inte annat följer av bostadsrättslagen, den mening som fått fler röster än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid val ska den som har fått flest röster anses vald. Om flera kandidater får lika antal röster avgörs valet genom lottdragning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoprotokoll

35 §

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

Meddelande till medlemmar

36 §

Meddelande delges medlemmarna genom att de anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning.

Föreningens fonder

37 §

Inom föreningen ska finnas en

- Fond för yttre underhåll, och en
- dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska

avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

38 §

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

Övrigt

39 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 24 oktober 2011.