

Chara Sandberg

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORMYRTÖSEN 2

FIRMA OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stormyrtösen 2. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

ÄNDAMÅL

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

4 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

VIDMÅRT

Memo Bostling

2015-09-07

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

7 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande.

8 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa 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 den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex 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.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

10 §

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

11 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall 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 anges i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens :

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, 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; i fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning,
- Golvbrunnar, eldstäder, samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster

Föreningen svarar sålunda för :

- Radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; i fråga om stamledningar för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla
- Målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning
- reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. För reparation av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i omsorg eller tillsyn.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

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

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och

s k tilläggsförsäkring.

14 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får dock inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

15 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten 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 bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han skall hålla noggrann tillsyn över att 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 arbete för hans räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller enligt lag har rätt att utföra på bostadsrättshavarens bekostnad.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

17 §

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

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet får denne upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

18 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

19 §

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

FÖRVERKANDEANLEDNINGAR

20 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 2:a-4:e st denna paragraf, 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 sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 18 eller 19 §§,
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 ohyra sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 15 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen 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 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket pp 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om allvarliga störningar i boendet gäller vad som sagt i p 5 ovan även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat då lägenheten varit upplåten i andra hand med styrelsens eller hyresnämndens tillåtelse.

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

RÄKENSKAPSÅR

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december varje år.

STYRELSE

22 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas make eller sambo till

medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Valbar är endast person som är bosatt i fastigheten Stormyrtösen 2.

Ledamöternas mandattid skall vara högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara högst ett år.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§ 24

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utses.

25 §

Styrelsen får förvalta föreningen egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

27 §

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av detsamma

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

29 §

Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

30 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
17. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

VINST
36 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION
37 §

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

ÖVRIGT
38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 11 september 2000.