

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Höken 25 i Stockholms län

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Höken 25 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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.

Medlemskap

§2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Föreningen 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 den kortaste tid lagen stipulerar från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

Bostadsrätts havare erhåller ett bostadsrätts bevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor med upplåtelsen skall även dessa anges.

§3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra om medlemskap.

Uteslutning

§4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Insats och avgifter

§5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätts lägenheter i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter, förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelse avgift, överlåtelseavgift och pantsättnings- avgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2.5 % och pantsättnings avgift 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. Avgiften ska betalas på det sättet styrelsen bestämmer.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen och får högst uppgå till 10 % årligen av aktuellt prisbasbelopp. Uppläts en lägenhet i andra hand under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Denna avgift betalas av bostadsrättsinnehavaren.

- Krav på signering av trivselregler av boende samt hyresgäster.
- Krav på att informera om ombyggnationer samt att det genomförts fackmannamässigt i kök och våtrum.
- Krav på medlemmar samt andrahandsgäster att vara medlem i föreningens valda kommunikationssystem.

Övergång av bostadsrätt

§6

Bostadsrätts havare får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med medgivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§8

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätt och tillträda lägenheten endast om han har antagits 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 förening en dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen 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

§ 9

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

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet 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 förvärvare inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten 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.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens riktning.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrätts föreningen. Första stycket gäller inte 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.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

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

Bostadsrättshavaren svara sålunda för lägenhetens

- väggar, golv, och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig i lägenheten och inte är stamledningar, svagströms ledningar; i fråga om vatten fyllda radiatorer och stamledningar svarar och betalar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar och betalar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetscentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar och betalar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar och betalar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört 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 iakta.

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

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, ute plats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar och betalar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrätts- havare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenhet utan tillstånd av 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 och betalar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenhet och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrätts havaren skall hålla noggrann tillsyn över att också detta iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenhet 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 lägenhet.

§ 16

Företrädare för bostadsrättföreningen har rätt att få komma in i lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhet brev- inkast 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.

Bostadsrätts havaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Om bostadsrätts havaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenhet får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelse- avtalet. Detta gäller inte om lägenheten till trätts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 21

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

1) om bostadsrätts havaren dröjer med att betala insats eller upplåtelse avgift utöver två veckor från det att förening efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrätts havaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,

2) om bostadsrättshavaren utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,

3) om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19,

4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenhet upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenhet eller om det bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenhet bidrar till att ohyran sprids i fastighet,

5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenhet upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 15 vid- lägenhet begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenhet enligt § 16 och han inre kan visa giltig ursäkt för detta,

7) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot betalning.

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

§ 22

Uppsägning som avses § 21 första stycket 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 § 21 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 23

Är nyttjande rätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 21 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 grunde n.

Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 21 först stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 21 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 24

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenhet på grund av förhållanden som avses i § 21 första stycket 7 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har förening 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.

§ 25

Är nyttjande rätten enligt § 21 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenhet om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

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

§ 26

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 21 i första stycket 1, 4 - 7 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 25. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 21 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 27

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

§ 28

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Försäljningen får dock anstå till dess att dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

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

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelsen och revisorer

§ 29

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen för högst 2 år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Majoriteten av styrelseledamöter och suppleanter måste vara bosatta i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 30

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelsemöte. 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 fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknar förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 31

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 - 12-31. Före april månads utgång varje år skall revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller förstöra mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Stämman får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 33

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

§ 34

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 35

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

§ 36

Extra föreningsstämma hållas när styrelsen eller revisorer 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.

§ 37

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 2 justeringsmän tillika rösträkningen.
- 6 Fråga om stämman blivit stadgelsenlig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9 Föredragning av revisors berättelse.
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balans - räkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Fråga om arvoden åt styrelsen och suppleant.
- 14 Val av styrelsen och suppleant.
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 16 Val av valberedning.
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende: enligt § 35
- 18 Stämmans avslutande.

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

§ 38

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 35 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och två före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningen eller fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

§ 39

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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

§ 40

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmar senast 3 veckor efter stämman.

§ 41

Inom förening skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll ska 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

§ 42

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

Upplösning och likvidation

§ 43

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har angivits vid föreningsstämman

Stockholm /

Styrelseordförande

Styrelseledamot