

Stadgar

För bostadsföreningen Hyvelbänken 3 i Farsta församling i Stockholms kommun och län.

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningen firma är Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 3.

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

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas fysiskt person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av förening eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas. Bostadsrätthavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhet beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem görs av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 6-11 nedan.

Uteslutning

§ 4.

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

Avgifter

§ 5.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring i grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslutet av styrelsen.

Överlåtelseavgift kan uttagas med högst 2,5% och pantsättningsavgift med högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärfvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Styrelsen har möjlighet att besluta om en avgift för städning av gemensamma utrymmen, såväl ute som inne. Vilken sedan återbetalas till dem som deltagit i de utlysta städagarna.

Övergång av bostadsrätt

§ 6.

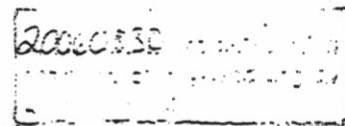
Bostadsrätthavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som köpare och säljare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrätthavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåttelsedag samt till vem som överlåtelse skett.

Förvärfvare av bostadsrätt skall skriftligt ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 7.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av



säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 8.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidnen bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anamma dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledning av bostadsrättshållarens död eller att någon, som ej vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaning, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 9.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningens skäligen kan nöjas med honom som bostadsrätthavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrätthavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrätthavaren närstående som varaktigt samboende med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av maka eller med varandra samboende närstående.

§ 10.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anamma innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte 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.

§ 11.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion § 10, 12 eller 37 bostadsrättslagen. Har sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Avsägelse av bostadsrätten

§ 12.

Bostadsrätthavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrätthavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits vid denna.

Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrätthavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrarna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrätthavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrätthavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Ifråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagt dock endast om bostadsrätthavaren brustit i omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 14.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsedd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 15.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttagas av dem för vilka han svara enligt § 13 fjärde stycket.

§ 16.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 17.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket bostadsrättslagen.

§ 18.

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

§ 19.

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

§ 20.

Betalar inte bostadsrättshavare inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning:

1. om bostadsrättshavare dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavare dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavare utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19.
4. om bostadsrättshavare eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom underlåtenhet att utan dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättshavare eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 15 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. om i strid med § 16 tillträde vägras och bostadsrättshavare inte kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadsrättshavare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet § 29 tredje stycket.

8. om lägenheten helt eller till del nyttjas för näringsverksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrätthavare underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrätthavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 22.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrätthavare inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrätthavare till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 21 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöill vetskap om förhållande som avses i nämnda stycket 2 tillsagt bostadsrätthavare att vidta rättelse.

§ 23.

Är nyttjanderätten enligt § 21 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrätthavare till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning. I avvaktan på att visat sig fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 24.

Uppsäges bostadsrätthavare till avflyttning av orsak som anges i § 21 första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer § 23. Sägs bostadsrätthavare upp av annan i § 21 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmas efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligen ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 25.

Har bostadsrätthavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges i § 21, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrätthavare kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrätthavare svarar blivit botad. Av avd som influerit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrätthavare. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisor

§ 26.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljias.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån ska ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndighet så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet istället för en styrelseledamot jämte suppleant för denna utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden, samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 27.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm - Enskede. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av

ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 28.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden den 1 jan. till den 31 dec. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt 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 inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrätthavare lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 30.

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanterna väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statliga bostadslån skall ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 31.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast femtonde maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring på ordinarie föreningsstämma över av revisorernas eventuella 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 de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 32.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 33.

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

§ 34.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 35.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hjärnskjutna frågor samt ärenden enligt § 34.
17. Stämmans avslutande.

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